

ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO



ETAPA 6: CONSULTA, APROBACIÓN Y DIFUSIÓN

SUBETAPA 6.1: REVISIÓN INFORME AMBIENTAL

MEMORIA EXPLICATIVA

SEPTIEMBRE, 2023

ÍNDICE

I	CONTEXTO Y ANTECEDENTES.....	9
I.1	ANTECEDENTES QUE FUNDAMENTAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC DE SANTO DOMINGO....	10
II	DIAGNÓSTICO	12
II.1	ÁREA DE ESTUDIO.....	12
III	SÍNTESIS DIAGNÓSTICA.....	15
III.1	SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO ESCALA COMUNAL	15
III.2	SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DEL ÁREA URBANA ROCAS DE SANTO DOMINGO.....	20
III.3	SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO: LOCALIDAD EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE.	34
IV	VISIÓN Y OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO	41
IV.1	OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL TERRITORIO COMUNAL	41
IV.2	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO ROCAS DE SANTO DOMINGO.....	41
IV.3	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO EL CONVENTO.....	42
IV.4	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO SAN ENRIQUE.....	43
V	OBJETIVOS AMBIENTALES.....	44
VI	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	46
VI.1	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN ROCAS DE SANTO DOMINGO.....	46
VI.2	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE.....	53
VII	IMAGEN OBJETIVO	57
VII.1	LOCALIDAD ROCAS DE SANTO DOMINGO	57
VII.2	LOCALIDAD EL CONVENTO.....	71
VII.3	LOCALIDAD SAN ENRIQUE.....	73
VIII	TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO.....	75
IX	ANTEPROYECTO	78
IX.1	DESCRIPCIÓN GENERAL.....	78
IX.2	LÍMITE URBANO.....	79
IX.3	ZONIFICACIÓN.....	83
IX.4	ROCAS DE SANTO DOMINGO.....	84

IX.5	EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE.....	107
IX.6	DENSIDADES.....	111
IX.7	VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO	113
IX.8	ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS.....	118
IX.9	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	122

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Síntesis de Antecedentes que justifican la Actualización.....	11
Figura 2 Provincia de San Antonio.....	13
Figura 3 Área de estudio.....	14
Figura 4 Plano de Síntesis Diagnóstica Comunal	15
Figura 5 Plano Subdivisión predial SII 2014	16
Figura 6 Plano Subdivisión predial SII 2014	18
Figura 7 Sistema costero urbano y natural.....	19
Figura 8 Plano de Síntesis Diagnóstica: Estructura Urbana.....	20
Figura 9 Vialidad urbana estructurante.....	23
Figura 10 Áreas urbanas homogéneas y subcentralidades.....	26
Figura 11 Áreas de baja consolidación.....	27
Figura 12 Plano de Síntesis Diagnóstica: Atributos Naturales y Paisajísticos	28
Figura 13 Plano de Síntesis Diagnóstica: Conflictos y barreras al desarrollo.....	30
Figura 14 Plano de Síntesis Diagnóstica: Riesgos de Origen Natural.....	33
Figura 15 Localidades urbanas en el contexto comunal.....	35
Figura 16 Catastro de El Convento	36
Figura 17 Parque infantil en El Convento	36
Figura 18 <i>Centro Deportivo de El Convento</i>	37
Figura 19 Áreas de riesgos El Convento	37
Figura 20 Usos de suelo en la localidad de San Enrique de Bucalemu	39
Figura 21 Infraestructura Sanitaria: Punto de Reciclaje y APR	39
Figura 22 Áreas de riesgos San Enrique	40
Figura 23 Alternativa Gran Balneario.....	47
Figura 24 Alternativa Ciudad Balneario	48
Figura 25 Alternativa 3 Integración Intercomunal	49
Figura 26 Alternativa urbana El Convento.....	54
Figura 27 Alternativa urbana San Enrique.....	54
Figura 28 Alternativa rural El Convento.....	55
Figura 29 Alternativa rural San Enrique.....	56
Figura 30 Imagen Objetivo: Rocas de Santo Domingo	58
Figura 31 Imagen Objetivo: Sistema vial	60
Figura 32 Imagen Objetivo: Sistema de centralidades.....	61
Figura 33 Imagen Objetivo: Sistema de áreas verdes.....	62
Figura 34 Imagen Objetivo: Sectores de desarrollo	63
Figura 35 Sector de desarrollo: Balneario Fundacional.....	64

Figura 36 Sector de desarrollo: Balneario Sur	65
Figura 37 Sector de desarrollo: Nuevo Centro (Huasos 1).....	66
Figura 38 Sector de desarrollo: Sector de transición.....	67
Figura 39 Sector de desarrollo: Sector Dunas.....	68
Figura 40 Sector de desarrollo: Borde río oriente	70
Figura 41 Sector de desarrollo: Borde río poniente	71
Figura 42 Esquema área urbana El Convento	72
Figura 43 Imagen Objetivo: El Convento	73
Figura 44 Esquema área urbana San Enrique	74
Figura 45 Imagen Objetivo: El Convento	74
Figura 46 Limite urbano Rocas de Santo Domingo.....	80
Figura 47 Limite urbano El Convento	81
Figura 48 Limite urbano San Enrique	82
Figura 49 Plano Anteproyecto Rocas de Santo Domingo.....	84
Figura 50 Distribución porcentaje de suelo ocupado según uso, Rocas de Santo Domingo .85	
Figura 51 Zonificación Residencial.....	86
Figura 52 Zonificación de Equipamientos	94
Figura 53 Zonificación de Infraestructura.....	100
Figura 54 Zonificación de Áreas Verdes y Espacios Públicos	102
Figura 63 Plano de Vialidad PRC Santo Domingo	105
Figura 55 Plano Anteproyecto El Convento.....	107
Figura 56 Plano Anteproyecto San Enrique.....	109
Figura 57 Esquema de estrategia de localización de proyectos de viviendas de interés público	114
Figura 58 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público	116
Figura 59 Ubicación de Áreas de Protección de recursos de valor Natural y valor Patrimonial Cultural declaradas Monumentos Nacionales, dentro del área de estudio.....	119
Figura 60 Fotografías de ICH propuestos.....	120
Figura 61 Fotografías de ZCH propuesta.....	120
Figura 62 Plano ubicación ICH y ZCH propuestos	121
Figura 52 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.....	123

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Objetivos Ambientales.....	44
Tabla 1 Superficie de zonas, según uso de suelo, Rocas de Santo Domingo	85
Tabla 2 Superficie y porcentaje de Zonas Residenciales.....	87
Tabla 3 Síntesis de Usos y Normas Urbanísticas de Zonas Residenciales	92
Tabla 4 Superficie y porcentaje de Zonas de Equipamiento.....	95
Tabla 5 Síntesis de Usos y Normas Urbanísticas de Zonas de Equipamiento.....	98
Tabla 6 Superficie y porcentaje de Zonas de Infraestructura	101
Tabla 7 Superficie y porcentaje de Áreas Verdes y Espacio Público	103
Tabla 8 Superficie y porcentaje de zonas El Convento.....	109
Tabla 9 Superficie y porcentaje de zonas San Enrique.....	110
Tabla 10 Capacidad máxima de población por zonas residenciales y equipamientos mixtos	112
Tabla 11 Áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural con protección oficial dentro del área de estudio	118

I CONTEXTO Y ANTECEDENTES

En consideración a las exigencias y requerimientos establecidos en la Ley 21.078, “**SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO**”, publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018, la elaboración y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial comunal, intercomunal o metropolitanos, deben formular la IMAGEN OBJETIVO, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 octies que establece:

“... deberá ser transparente y participativo, debiendo requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. Con tal objetivo se debe contemplar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, conforme al siguiente procedimiento:

El Alcalde o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, formulará una propuesta de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, la que se plasmará en un resumen ejecutivo que sintetizará, en un lenguaje claro y simple, el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos. En los casos en que se considere modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo deberá señalarlo expresamente. ...”

En el marco citado, se elabora el presente documento correspondiente al Memoria Explicativa de la “Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Santo Domingo”, que responde a la determinación del municipio de la comuna de Santo Domingo, el cual tiene como objetivos generales actualizar el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) incorporando de manera integral la visión de todo el territorio comunal, además de la necesidad de ajustar el instrumento a derecho, considerando las últimas modificaciones al marco jurídico vigente, dando fiel cumplimiento a lo establecido en la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente en lo referido a la Evaluación Ambiental Estratégica, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva ordenanza (OGUC).

I.1 ANTECEDENTES QUE FUNDAMENTAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC DE SANTO DOMINGO

En las últimas décadas se ha ido evidenciado un cambio paulatino en el rol funcional de la comuna, lo cual ha impactado sobre su patrón de ocupación, tanto sobre el área urbana Rocas de Santo Domingo, como también en su suelo rural próximo. A pesar de ello, la norma que rige actualmente el territorio urbano fue diseñada predominantemente bajo la concepción de un balneario de segunda vivienda, con uso predominantemente en temporada estival.

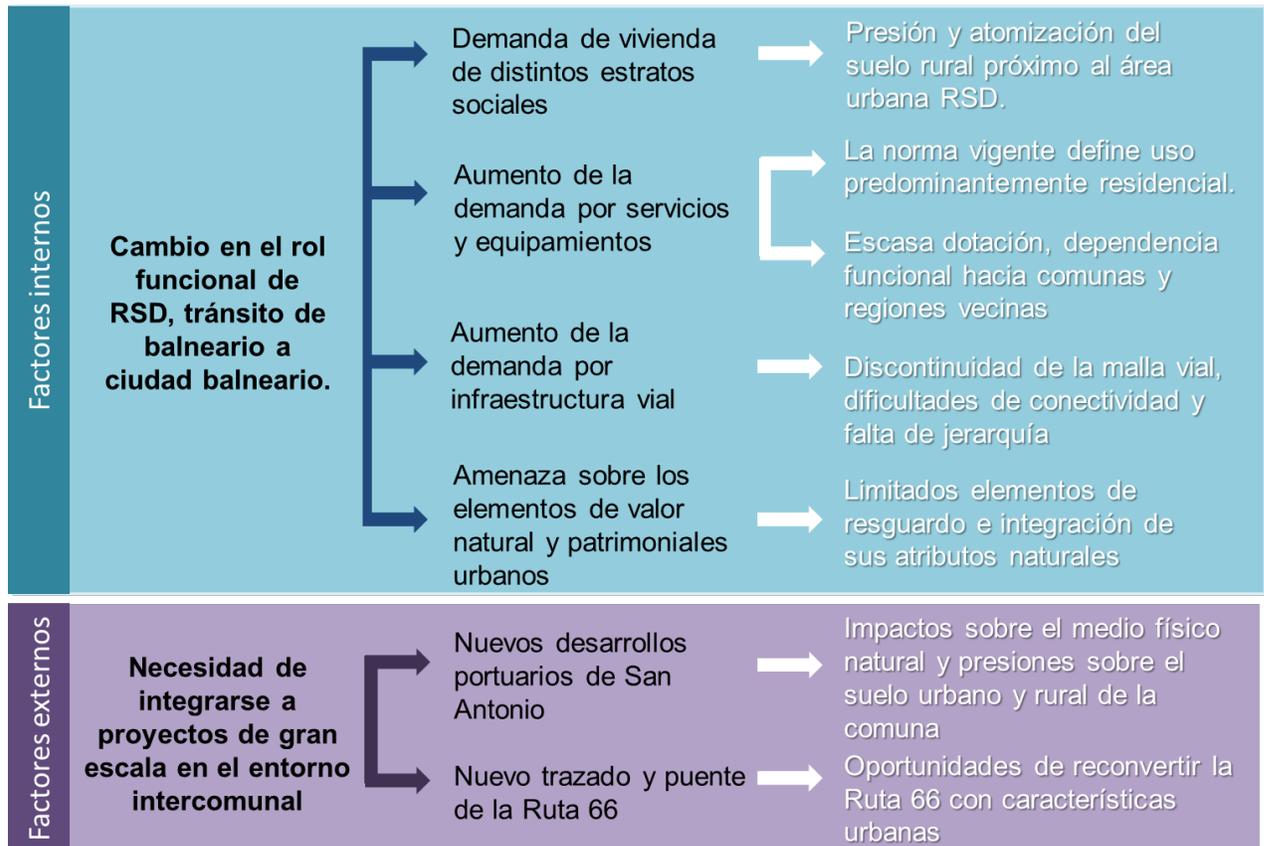
El aumento sustantivo en el número de viviendas, así como también la intensificación de su uso, considerando que las viviendas de residencia alcanzan la mitad de la oferta actual en el área urbana de la comuna, ha generado una mayor demanda de servicios y equipamientos por los nuevos habitantes, tanto del área urbana como de los asentamientos en suelo rural, actividades y usos que no encuentran asidero en la normativa urbana vigente, lo cual ha implicado una fuerte dependencia de la comunidad hacia comunas e incluso regiones cercanas que cuentan con centralidades de servicios y equipamientos de mayor jerarquía. Ello también ha generado una mayor intensidad de uso de medios de transporte privado, lo que, sumado a la discontinuidad de la trama y falta de jerarquía vial dentro del área urbana, evidencia problemas de conectividad y movilidad, lo que tiene consecuencias sobre la calidad de vida de los habitantes.

Por otra parte, este fenómeno de demanda de suelo habitacional, también ha sido causal de la atomización del área rural, ya que no siempre encuentra oferta asequible dentro del área urbana de la comuna. Ello genera externalidades socio-ambientales y económicas para la comunidad, la administración municipal y el territorio comunal en su conjunto.

Existe conciencia del valor ambiental de la comuna, especialmente en los ecosistemas de humedales y dunas, por lo que se requiere analizar el territorio e identificar estrategias de protección que posibiliten resguardar los recursos que permiten la existencia de dichos ecosistemas únicos. Ello también guarda relación con la extensión y ocupación del territorio comunal en su conjunto. Si se considera que en una comuna con un territorio cuya superficie alcanza los 536km², casi 40km de largo, y tan solo cuenta con un área urbana en su extremo norte, Rocas de Santo Domingo, que ocupa un 3,6% del territorio comunal, y que además no se encuentra bien provista de servicios y equipamientos, se abre la posibilidad de evaluar la conformación de nuevas áreas urbanas menores, capaces de servir a sus entornos y comunidades rurales próximas.

Se advierte en un futuro próximo la posible ejecución de proyectos de escala regional y nacional que impacten fuertemente el territorio y las dinámicas comunales, como por ejemplo el nuevo trazado y puente de la Ruta 66, y el Mega Puerto de San Antonio. Se hace entonces inminente la necesidad de anticiparse a dichos factores de cambio, actualizando de manera proactiva la normativa que rige en el territorio comunal, con el objetivo de que dichos proyectos representen oportunidades y no amenazas.

Figura 1 Síntesis de Antecedentes que justifican la Actualización



II DIAGNÓSTICO

II.1 ÁREA DE ESTUDIO

II.1.1 Contexto Territorial

La comuna de Santo Domingo se localiza en la Provincia de San Antonio de la Región de Valparaíso. Los límites administrativos de la comuna son: al Norte es la Comuna de San Antonio, al Sur con la Comuna de Navidad en la Región de Libertador Bernardo O'Higgins, al Oriente con la Región Metropolitana, Provincia de Melipilla y al Poniente con el Océano Pacífico.

La Provincia de San Antonio, se ubica en el extremo suroeste de la Región de Valparaíso. Está compuesta por seis comunas: San Antonio, Cartagena, El Tabo, El Quisco, Algarrobo y Santo Domingo. Limita al Norte con Casablanca, al Sur con Navidad, Región de O'Higgins, al Este con Melipilla, Región Metropolitana y al Oeste con el Océano Pacífico. Tiene una superficie de 1.541 km² y posee una población de 168.046 habitantes según el censo del año 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017), concentrándose un 54% de los habitantes en la Comuna de San Antonio.

Tabla 2: Comunidades que componen la provincia de San Antonio:

Comuna	Superficie (km ²)	%	Población Censo 2017	%
Algarrobo	176	12%	13.817	8%
El Quisco	51	3%	15.955	9%
El Tabo	99	7%	13.286	8%
Cartagena	246	16%	22.738	14%
San Antonio	405	27%	91.350	54%
Santo Domingo	536	35%	10.900	6%
Total	1.513	100%	168.046	100%

Fuente: Elaboración propia en base Censo 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017)

La provincia de San Antonio es la segunda en jerarquía a nivel regional, después de la provincia de Valparaíso. San Antonio posee el puerto más importante del país, con 1.144 naves recaladas durante el año 2017 (Armada de Chile - DIRECTEMAR, 2018), representando el 14,26% del país, y un 45% más que lo que recibió el puerto de Valparaíso (con 622 naves recaladas).

Figura 2 Provincia de San Antonio



Fuente: Elaboración propia

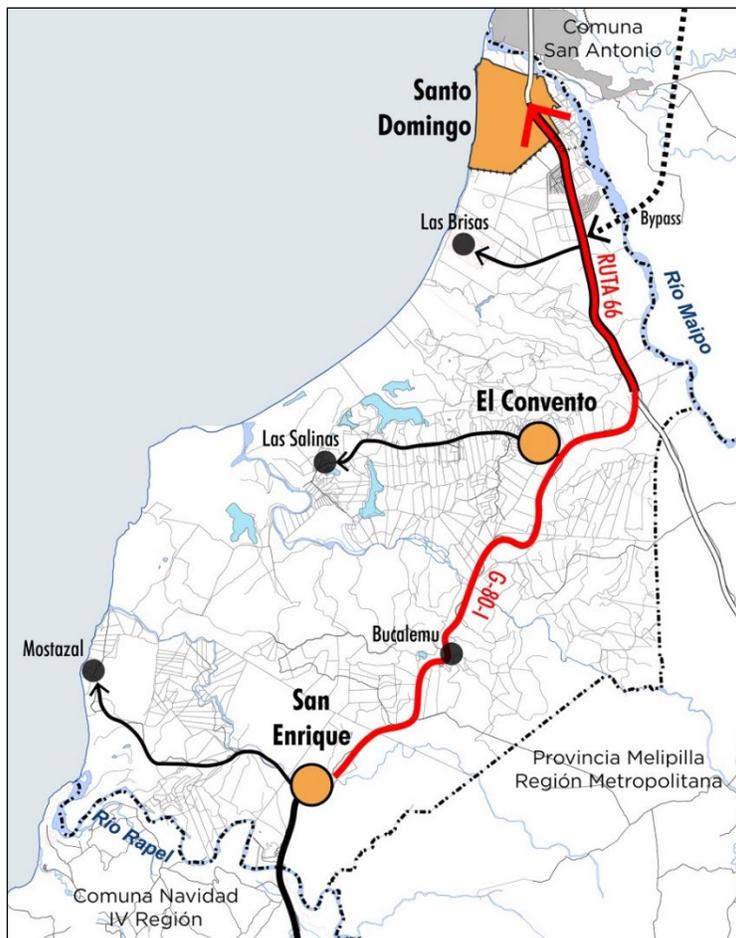
La superficie de la Comuna de Santo Domingo es de 564,5 km² (Municipalidad de Santo Domingo, s.f.), que corresponde al 3,44% del territorio regional y 37,34% del territorio provincial. Cuenta con una población de 10.900 habitantes, según datos del Censo de 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017) equivalente al 0,6% de la población regional y un 6% del provincial. El área rural corresponde a 546 km² (97% de la comuna), mientras que el área urbana corresponde a 19 km² (3% restante).

II.1.2 Área de Estudio

El área de estudio corresponde a la totalidad del territorio de la Comuna de Santo Domingo. En ella se emplaza la ciudad balneario Rocas de Santo Domingo, cuya área urbana cuenta con un PRC vigente del año 2003 y posteriores modificaciones y enmiendas.

A ello se suman una serie de asentamientos en el área rural de la comuna, como son El Convento, San Enrique, Las Salinas, Mostazal, Bucalemu, entre otros.

Figura 3 Área de estudio



Fuente: Elaboración propia

III SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

III.1 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO ESCALA COMUNAL

La comprensión del territorio comunal se puede abordar desde su caracterización y funcionamiento interno, identificando así los elementos que estructuran el territorio de la comuna de Santo Domingo; y en una segunda línea de análisis, reconocer al territorio comunal dentro de su lógica intercomunal, regional e incluso nacional.

III.1.1 Elementos Estructurantes

Para la caracterización del territorio comunal, se hace un análisis en base a las macrozonas posibles de identificar en el territorio, en cuanto a su localización, localidades y funcionalidad. Luego se hace un estudio sobre su sistema de conectividad, que en este caso se concentra en un sistema de vialidad de escala intercomunal. En tercer lugar, se reconoce en su geografía, sus cauces y cuencas hídricas, y sus atributos naturales; elementos que estructuran y condicionan fuertemente el territorio.

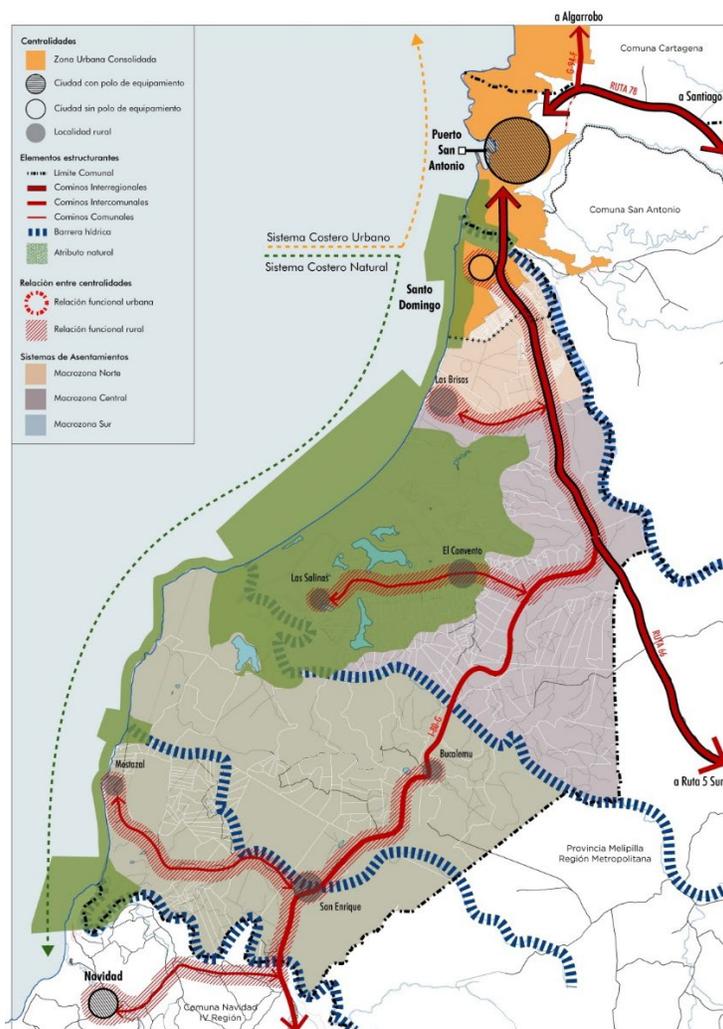
III.1.1.1 Macrozonas

Es posible distinguir tres macrozonas en el territorio comunal: Macrozona Norte, Macrozona Centro y Macrozona Sur.

- **Macrozona Norte**

Corresponde al sector comprendido entre el río Maipo y el Camino a Las Brisas, que se identifica por su rol urbano, en el que se encuentra el área urbana Rocas Santo Domingo y donde el suelo rural próximo, ha ido experimentando parcialmente un proceso de atomización en

Figura 4 Plano de Síntesis Diagnóstica Comunal



Fuente: Elaboración propia

base a parcelaciones de agrado en torno a la Ruta 66, como son por ejemplo el sector la Princesa y Vista Hermosa, así como también por el condominio Brisas de Santo Domingo en el borde costero.

Si bien, cuenta con suelo en el cual perdura la producción agrícola, incluso dentro del área urbana Rocas de Santo Domingo, en términos generales se evidencia cierta presión hacia una reconversión de otros usos, como son los residenciales y también algunos agroproductivos.

Esta macrozona y su área urbana Rocas de Santo Domingo, aun cuando concentra a más de un 66% de la población comunal, no cuenta con el equipamiento necesario para servir a la población residente y flotante que recibe estacionalmente, dependiendo funcionalmente de San Antonio y de Llolejo para satisfacer sus necesidades.

• **Macrozona Centro**

Corresponde al sector comprendido entre el Camino a Las Brisas y el Estero El Yali, lugar de carácter rural, en el que se emplazan localidades como El Convento y Las Salinas del Convento. Dicho sector rural ha evidenciado una fuerte atomización en las últimas décadas, cuya presión deriva principalmente por usos residenciales en parcelaciones, y por consiguiente una retirada de la actividad agrícola.

Tanto las localidades de El Convento como Las Salinas tienen como rol ser el acceso a la Reserva y Sitio Ramsar Humedal El Yali, por lo que presentan un importante potencial relacionado con el desarrollo turístico de intereses especiales que pudiera potenciarse en esta zona.

En términos de dependencia funcional, esta macrozona se relaciona directamente con el área urbana de Santo Domingo, así como también a la ciudad y comuna vecina de San Antonio.

Figura 5 Plano Subdivisión predial SII 2014



Leyenda

Nº de Habitantes por Localidad	Subdivisión Predial
○ 38 - 38	0 - 1
○ 38 - 64	1 - 2
○ 64 - 131	2 - 5
○ 131 - 259	5 - 10
● 259 - 389	10 - 50
— Red Vial	50 - 100
— Google Satellite	100 - 200
	200 - 3778

Fuente: www.sii.cl

- **Macrozona Sur: rol productivo silvoagropecuario y vitivinícola**

Corresponde al sector sur de la comuna, comprendido entre el Estero El Yali y el río Rapel, entre los cuales se encuentra también la cuenca del Estero Maitenlahue.

El rol de esta macrozona se relaciona con la actividad productiva silvoagropecuaria y vitivinícola, donde destaca la Viña Casas de Bucalemu y los bosques relictos asociados a la ladera norte del cajón del río Rapel. Además, cuenta con importantes inmuebles de valor histórico patrimonial, como la Hacienda y Parque Bucalemu, y el conjunto Casas de Bucalemu.

Se reconocen ciertas localidades menores como son Bucalemu, San Enrique de Bucalemu y Caleta Mostazal. En términos funcionales, esta macrozona se relaciona funcionalmente con la localidad de Navidad, Río y Lago Rapel, de la vecina Región de O'Higgins.

III.1.1.2 Vialidad

La columna vertebral de la comuna de Santo Domingo corresponde al sistema vial compuesto por la Ruta 66 y la Ruta I-80-G.

La Ruta 66 es un camino interregional, que conecta la Región de O'Higgins, la Región Metropolitana y la Región de Valparaíso. Se le conoce como Camino de la Fruta, ya que es utilizado para el embarque de la producción agrícola de las regiones de Maule, O'Higgins y Metropolitana, a través del Puerto San Antonio. La nueva concesión se inició a fines del año 2019, la cual tiene una duración máxima de 45 años, la cual considera un cambio en el estándar y el trazado de la ruta. Se consulta un nuevo puente del Río Maipo, a aproximadamente 10 km al sur del actual (Sector Las Brisas), cuyo diseño de ingeniería está programado para culminarse el año 2021, y sus operaciones se programan para el año 2028.

La Ruta I-80-G es un camino intercomunal de gran relevancia para la conectividad interna de Santo Domingo, ya que permite la accesibilidad a algunas de las localidades menores de la misma, y se conecta con los caminos locales o comunales que vinculan el Sistema Ruta 66 / Ruta I-80-G con las localidades emplazadas en el borde costero, Las Salinas y Caleta Mostazal.

El Sistema Ruta 66 / Ruta I-80-G tiene un rol fundamental en la estructura de la comuna ya que circula por el sector oriente de ésta, protegiendo así el sector costero que presenta un mayor valor natural de conservación, en el que se encuentra el Humedal El Yali y todos los ecosistemas que conforman el borde costero natural de este territorio. De este modo, el Sistema Ruta 66 / Ruta I-80-G asume un rol de anfiteatro, resguardando el borde costero comunal del tránsito de camiones y también del desarrollo urbano.

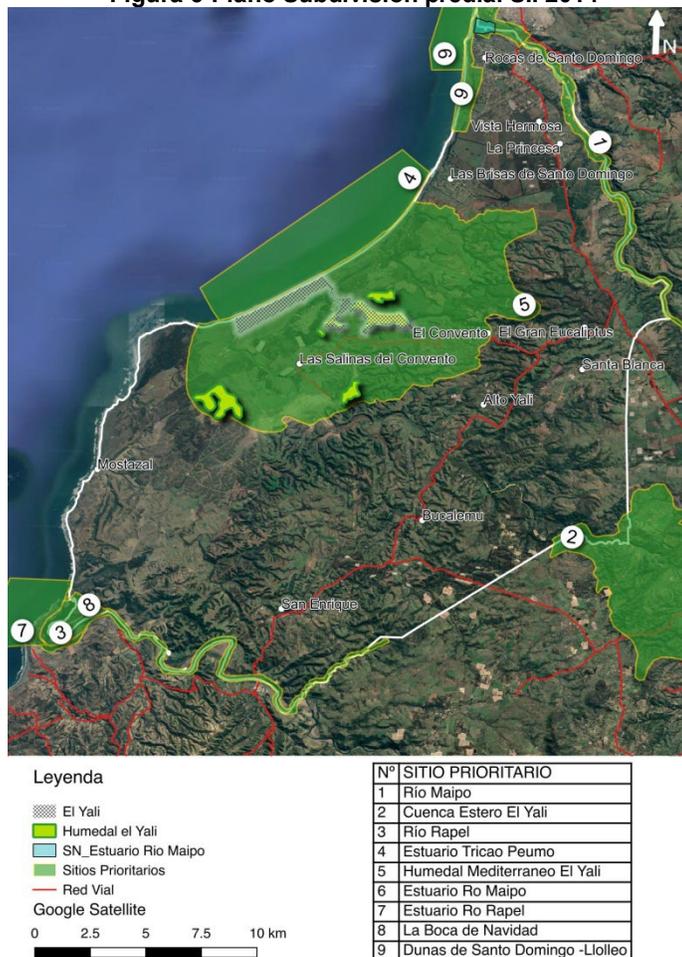
III.1.1.3 Cauces y otros atributos naturales

Los límites norte y sur de la comuna de Santo Domingo corresponden a dos grandes cauces hidrológicos del centro del país: el río Maipo y el río Rapel.

A su vez, la comuna cuenta con cursos hidrológicos menores, de gran importancia para el desarrollo rural de Santo Domingo, que atraviesan de oriente a poniente estructurando el territorio. Estos cauces son el estero El Yali, que desemboca a través del humedal del mismo nombre, y el estero Maitenlahue que desemboca junto a la caleta Mostazal.

La comuna posee una importante riqueza natural y de biodiversidad. La presencia de humedales, de cuerpos de agua y de la Reserva El Yali con reconocimiento internacional RAMSAR, son puntos relevantes para la conservación de los ecosistemas que lo habitan, con un alto valor para los servicios ecosistémicos de su población, de los habitantes de la comuna y la zona central del país.

Figura 6 Plano Subdivisión predial SII 2014



Fuente: Elaboración propia en base imagen satelital Google y MMA

Dentro del área urbana Rocas de Santo Domingo, se emplaza el recientemente declarado Santuario de la Naturaleza Humedal del Río Maipo, lo cual le aporta atributos y define condiciones para una ocupación urbana que sea respetuosa de su entorno natural.

III.1.2 Santo Domingo, Rótula Intercomunal

Desde el norte, el área urbana de Santo Domingo corresponde al último eslabón de la gran conurbación de ciudades y balnearios costeros, altamente densificados, que se extiende desde Algarrobo hacia el sur, y que se identifica como “Sistema Urbano Costero” del litoral central.

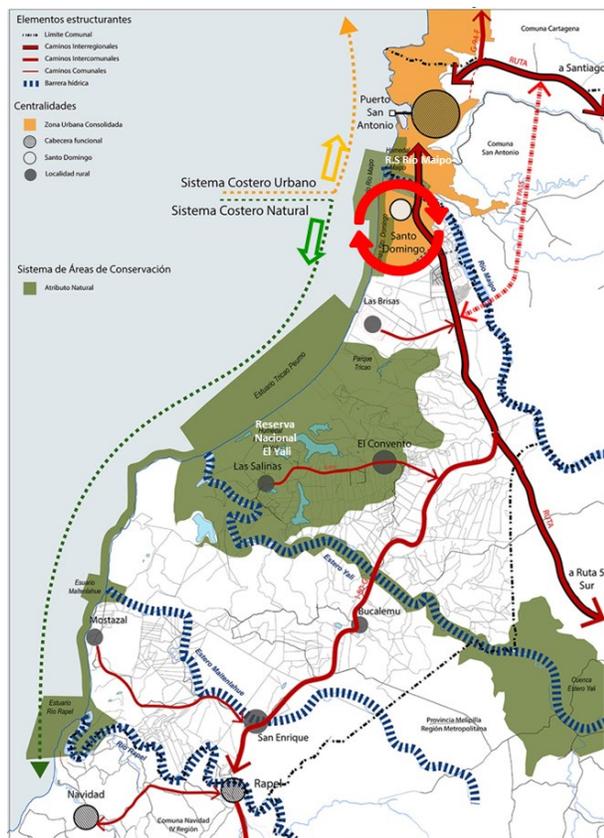
Desde el sur, en cambio, el área urbana de Santo Domingo viene a culminar al sistema de atributos naturales que se distribuyen a lo largo de todo el borde costero de la comuna, entre el humedal en La Boca (o desembocadura) del río Rapel, hasta el Humedal Río Maipo, hoy reconocido como Santuario de la Naturaleza.

Este “Sistema Costero Natural” está formado, entre otras cosas, por el campo dunario de Santo Domingo, el Parque Tricao, el Humedal El Yali y todas sus lagunas, la desembocadura del Estero Maitenlahue, los acantilados de Mostazal, además de los humedales de los ríos Maipo y Rapel. Su valor principal se relaciona con la amplia diversidad de avifauna que habita y frecuenta estos particulares lugares del territorio comunal.

En dicho sentido se observa que el área urbana Rocas de Santo Domingo es un lugar con la capacidad de articular estos dos grandes sistemas y aprovechar las externalidades positivas que ambos le otorgan. De esta manera, se instala como una rótula entre el urbanizado Litoral de los Poetas (o Sistema Costero Urbano Norte) y su patrimonio cultural, y el Sistema Costero Natural Sur y su patrimonio natural. De esta integración surge la gran oportunidad de desarrollo que tiene toda la comuna de Santo Domingo.

Por su parte, se evidencia cierta presión principalmente de tipo residencial por su vecina comuna, puerto y capital Provincial San Antonio, presión que estima pueda verse acrecentada por el proyecto de PGE (puerto de gran escala) San Antonio, siendo percibido por la comunidad de Santo Domingo como una amenaza a su tranquilidad de balneario. El Plan de desarrollo del PGE considera, por ejemplo, la construcción de un segundo puente Lo Gallado, lo cual a lo menos duplicará la capacidad de la infraestructura para el transporte y la conexión con San Antonio. En paralelo a ello, la nueva concesión de la Ruta 66, que considera un nuevo puente al río Maipo, a aproximadamente 10km al sur del existente, permite liberar del área urbana Rocas de Santo Domingo el flujo de tránsito de camiones, presentándose nuevas oportunidades para la comuna y su área urbana.

Figura 7 Sistema costero urbano y natural



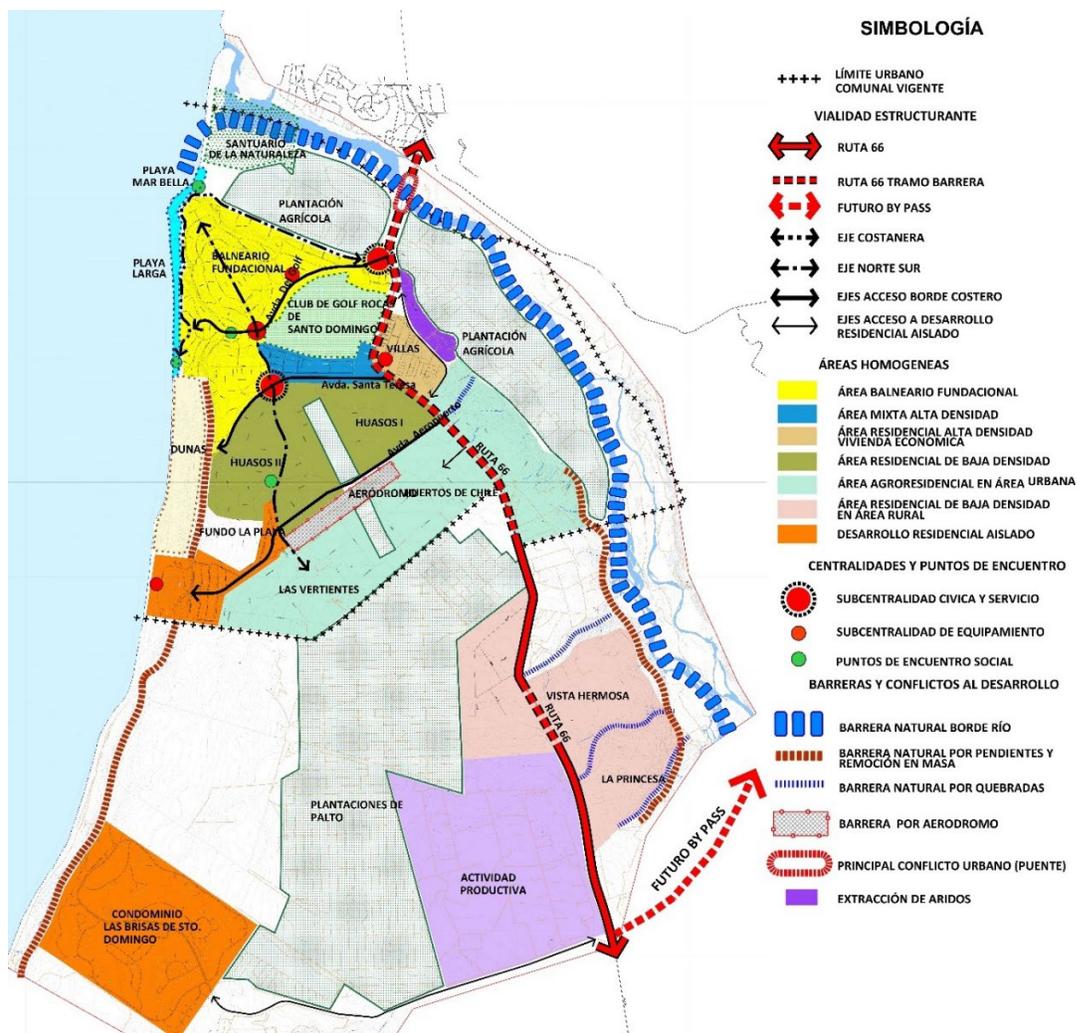
Fuente: Elaboración propia

III.2 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DEL ÁREA URBANA ROCAS DE SANTO DOMINGO

El plano de síntesis del diagnóstico del área urbana recoge los principales elementos del territorio que estructuran la dinámica actual del sector urbano y su entorno rural próximo al sur. Es una ilustración esquemática que da cuenta de la vialidad estructurante, áreas homogéneas, centralidades y áreas subutilizadas. También incorpora los principales atributos naturales y paisajísticos, y las principales barreras y conflictos al desarrollo, incluyendo las zonas de riesgo natural.

III.2.1 Estructura Urbana

Figura 8 Plano de Síntesis Diagnóstica: Estructura Urbana



Fuente: Elaboración propia

III.2.1.1 Vialidad Estructurante de escala intercomunal

- **Ruta 66 / Camino de la Fruta**

La Ruta 66 es un camino público de escala nacional que atraviesa la comuna en el sector nororiente, siendo a su vez la vialidad de mayor jerarquía dentro del área urbana.

Debido a la carga e intensidad de flujos de la Ruta 66, así como a su tipología carretera, esta se convierte en una barrera para el desarrollo urbano de la ciudad, provocando segregación entre el sector balneario y Las Villas.

El nuevo trazado de la Ruta concesionada G-66 ya comentado, permite avizorar un cambio en la categoría y función del trazado actual de la ruta 66 dentro del área urbana Rocas de Santo Domingo, descongestionando y permitiendo la integración de la ciudad a ambos lados de dicha vía. Es un proyecto muy relevante en cuanto a los desafíos urbanos que presenta.

III.2.1.2 Vialidad Estructurante de la Ciudad

- **Eje de acceso a borde costero (Av. Arturo Phillips y Av. Del Mar)**

Desde el acceso por la ruta 66 y luego siguiendo hacia el poniente por Av. Arturo Phillips, es una ruta que va bordeando el cajón del río Maipo hacia la costa. Este eje estructura el recorrido frente a los 2 grandes atributos paisajísticos y territoriales del balneario Rocas de Santo Domingo: el río Maipo y el mar.

Si bien Av. Arturo Phillips se encuentra actualmente en proceso de consolidación, configura un borde de la ciudad por su lado norte y un frente al río Maipo, que está en creciente valoración. La Av. Arturo Phillips permite el acceso directo, desde el actual centro cívico de la comuna, hacia el Santuario de la Naturaleza Humedal Río Maipo y la Playa Marbella. En el punto de la playa Marbella ya comienza la Avenida el Mar que bordea la playa de Santo Domingo y termina en una pequeña rotonda frente al sector de dunas.

- **Eje Norte- Sur (Av. Del Parque, Av. Teniente. Luis Cruz Martínez, Av. Alejandrina Zegers)**

Principal eje norte sur del área urbana que atraviesa por el interior del área urbana. Se inicia en el balneario tradicional, en Avenida Del Parque, y luego hacia el sur se convierte en Av. Teniente Luis Cruz Martínez, y luego Avenida A. Zegers, hasta el sector de Santa María del Mar, lo que convierte a este eje en el mayor articulador del sector balneario. Ello se condice también con ser el emplazamiento de diferentes núcleos y puntos de servicios, equipamientos, encuentro y recreación.

- **Sistemas Oriente-Poniente**

- Av. Del Golf

Luego del acceso por Avenida Del Litoral, se accede a Avenida Del Golf, la que corresponde al tradicional acceso al balneario. La vía va bordeando por el costado el Club de Golf hacia el borde costero. En su recorrido atraviesa diferentes hitos, en primera instancia la plaza de la Parroquia de Santo Domingo con el acceso al club de Golf y Bomberos por el otro lado, luego en el encuentro con Avenida Del Parque se encuentra la rotonda que se conforma como un núcleo de equipamientos, principalmente comerciales, y que han existido históricamente en el balneario. Luego, en descenso hacia la playa se pasa también por la Plaza de las Flores, lugar de gran relevancia en el balneario como punto de encuentro, referencia, recreación, y soporte para el desarrollo de actividades culturales y sociales organizadas por el municipio y la comunidad.

- Av. Santa Teresa de Los Andes

Eje que se inicia desde la ruta 66 y es el segundo acceso a la ciudad a 1,4 km al sur del acceso por Avenida Del Litoral. Es una vía de doble calzada con bandejón central. Presenta un desarrollo incipiente como eje de equipamientos y nueva centralidad, situación que se beneficiará gracias a la construcción del Nuevo Centro Cívico, y un incipiente desarrollo comercial a ambos costados de la avenida.

Avenida Santa Teresa además de ser el acceso sur a la ciudad, presenta un gran potencial de distribuidor e integrador de los distintos sectores del área urbana, al encontrarse justo en el límite entre las zonas de nuevos desarrollos de Rocas de Santo Domingo y el balneario tradicional.

- Av. Aeródromo Sur

Eje que nace en la ruta 66. Es una vía sin pavimentar, que separa los terrenos del aeródromo con las viviendas que lo enfrentan. Continúa hacia el poniente hasta la Av. Teniente Luis Cruz Martínez.

• **Acceso y vialidad Sector Villas**

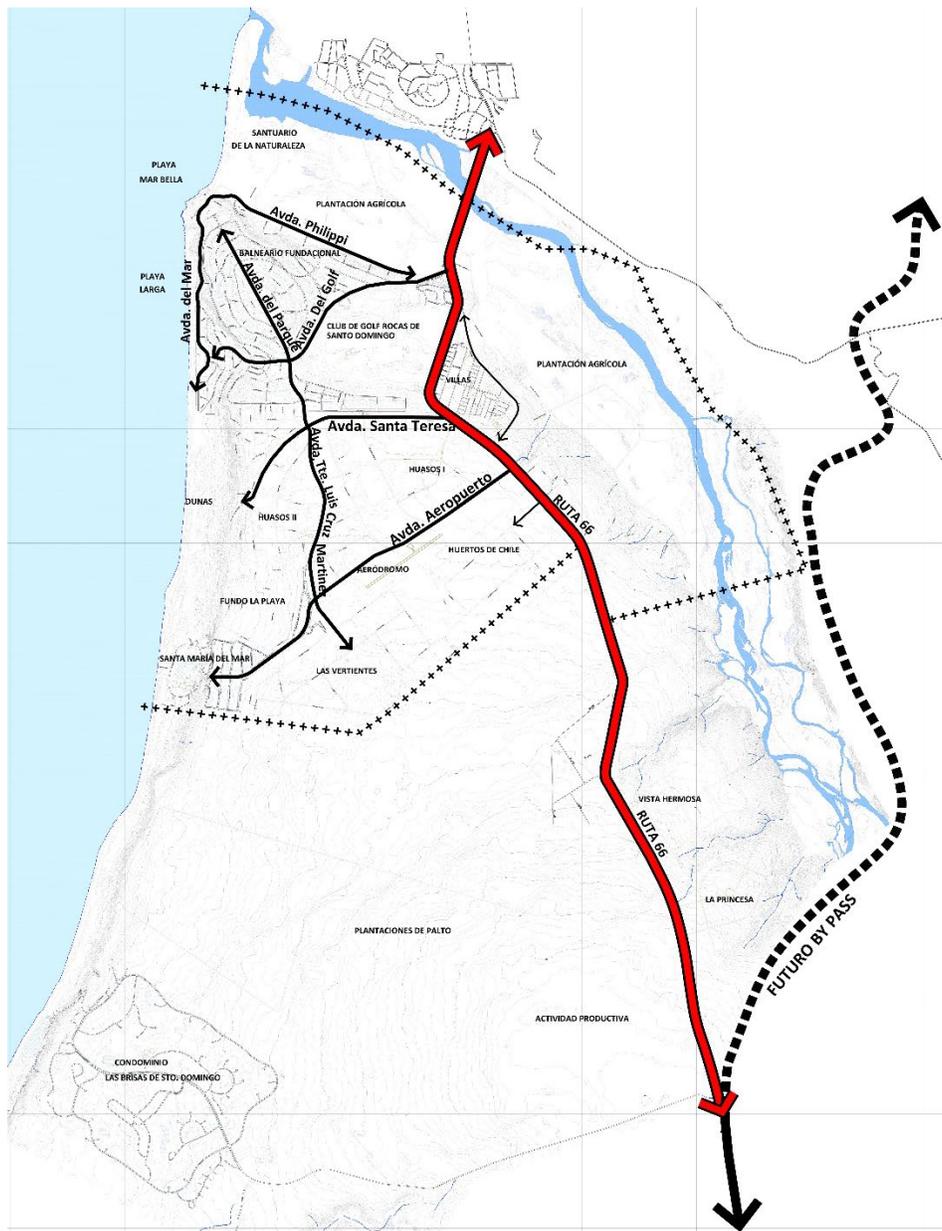
Desde la ruta 66 se puede acceder por camino Casa de la Boca hacia las villas, este camino bordea la ribera del Maipo y a su vez es espalda y distribuidor independiente de la ruta 66, para el sector de las Villas. Esta vialidad vuelve a salir a la ruta más al sur por la calle los Castaños. Esta ruta independiza Las Villas y les otorga conectividad y acceso al sector.

A su vez, existe paralela a la Ruta 66 la calle Ignacio Carrera Pinto que, separada por un bandejón, funciona de distribuidor interno del barrio de Las Villas.

• **Acceso sector Huertos Chile**

La vía Huertos Chile es el único ingreso y salida desde la Ruta 66 hacia dicho sector homónimo, así como también el único modo de conectarse con el resto del área urbana consolidada, dado que no existen vías interiores conectoras hacia el norte.

Figura 9 Vialidad urbana estructurante



Fuente: Elaboración propia

III.2.1.3 Áreas Urbanas Homogéneas

Es posible identificar distintos sectores dentro del área urbana Rocas de Santo Domingo, las que en función de sus características físicas y funcionales, pueden reconocerse como áreas homogéneas. Los parámetros evaluados son de carácter morfológicos (altura, topología edificatoria), grado de consolidación, materialidad, tamaño predial, uso del suelo, rol, potenciales, ocupación histórica, patrón de ocupación.

- **Área balneario fundacional**

El balneario fundacional se caracteriza por su estructura y conformación urbana de ciudad jardín, construido en base al diseño urbano de Josué Smith Solar, el plan reconoce las cotas y las vistas con una conformación orgánica de sus calles y manzanas, en forma de “caracol”. Destacan también los grandes predios en torno a los 800 a 1.000m², y el valor paisajístico de sus antejardines. Altos niveles de valor del suelo y dotación de áreas verdes y arborización de calles.

- **Área Mixta de mayor intensidad**

Sector aledaño al Eje Avenida Santa Teresa, se encuentra detrás del Club de Golf de Santo Domingo, con presencia de conjuntos residenciales de mediana altura y alta densidad. Se encuentra en un punto estratégico de desarrollo por su posición junto al eje Av. Santa Teresa y el cruce con el eje Av. Teniente Luis Cruz Martínez. Es un sector que se encuentra actualmente en proceso de renovación, acompañado de generación de nuevos puntos de equipamiento.

- **Área Residencial de alta densidad y baja altura**

Sector de Las Villas, viviendas unifamiliares económicas y sociales, emplazadas en predios entre 120m² a 500m². Se encuentra al lado oriente de la ruta 66, lo que le dificulta la integración con el resto del área urbana. Destaca su alto estándar en áreas verdes.

- **Área Residencial de baja densidad**

Caracterizada por los sectores Huasos I y Huasos II, su baja densidad responde a su reciente integración a la zona urbana el año 2003 y su estructura en base a predios de características agrícolas, aun cuando se evidencia la presencia de condominios residenciales, cuyos terrenos de menor dimensión son en torno a los 1.200m². La vialidad de este sector, a pesar de que la mayoría esta pavimentada, no posee veredas. Baja dotación de áreas verdes y arborización de calles. Aún queda un gran paño sin subdividir, próximo a la costa, denominado Fundo La Playa.

- **Área Agro residencial en área urbana**

Es el sector de Huertos Chile y las Vertientes, también ambos se incorporaron recientemente a la zona urbana el año 2003. Estos se encuentran con dificultades de conexión con el resto del balneario por la existencia del aeródromo y, por consiguiente, la escasa presencia de vialidad en sentido norte-sur. Predomina el uso residencial de carácter rural, donde se mezcla la actividad agrícola con pequeñas chacras y cultivos de frutillas y paltos. Las viviendas se ubican en su mayoría en predios de hasta 5.000m², sin embargo han comenzado a aparecer condominios privados con viviendas en predios desde los 1.200 – 1.300m².

- **Desarrollo Santa María del Mar**

Sector exclusivo de uso residencial, viviendas unifamiliares y multifamiliares. Comenzó como condominio privado, en la actualidad su acceso es público sin restricciones. Cuenta con un equipamiento recreacional – deportivo que a pesar de ser público está bajo concesión a una empresa privada. Altos niveles del valor del suelo. Predios en torno a los 800 m2 para viviendas unifamiliares.

Desarrollos en área rural próximos al área urbana

- **Área Residencial de baja densidad en torno a Ruta 66**

Corresponde al sector del Roble, Parcelación Santa Teresa, Vista Hermosa y la Princesa, ambos en suelo rural, pero ya ampliamente parcelados para vivienda. Se localizan a ambos lados de la ruta 66.

- **Desarrollo Residencial Aislado: Brisas de Santo Domingo**

Corresponde al Condominio Brisas de Santo Domingo, emplazado en el borde costero, al sur del área urbana, en zona rural. Condominio residencial exclusivo, con cancha de golf como elemento central de su estructura. Cuenta con un supermercado, tiendas y una iglesia.

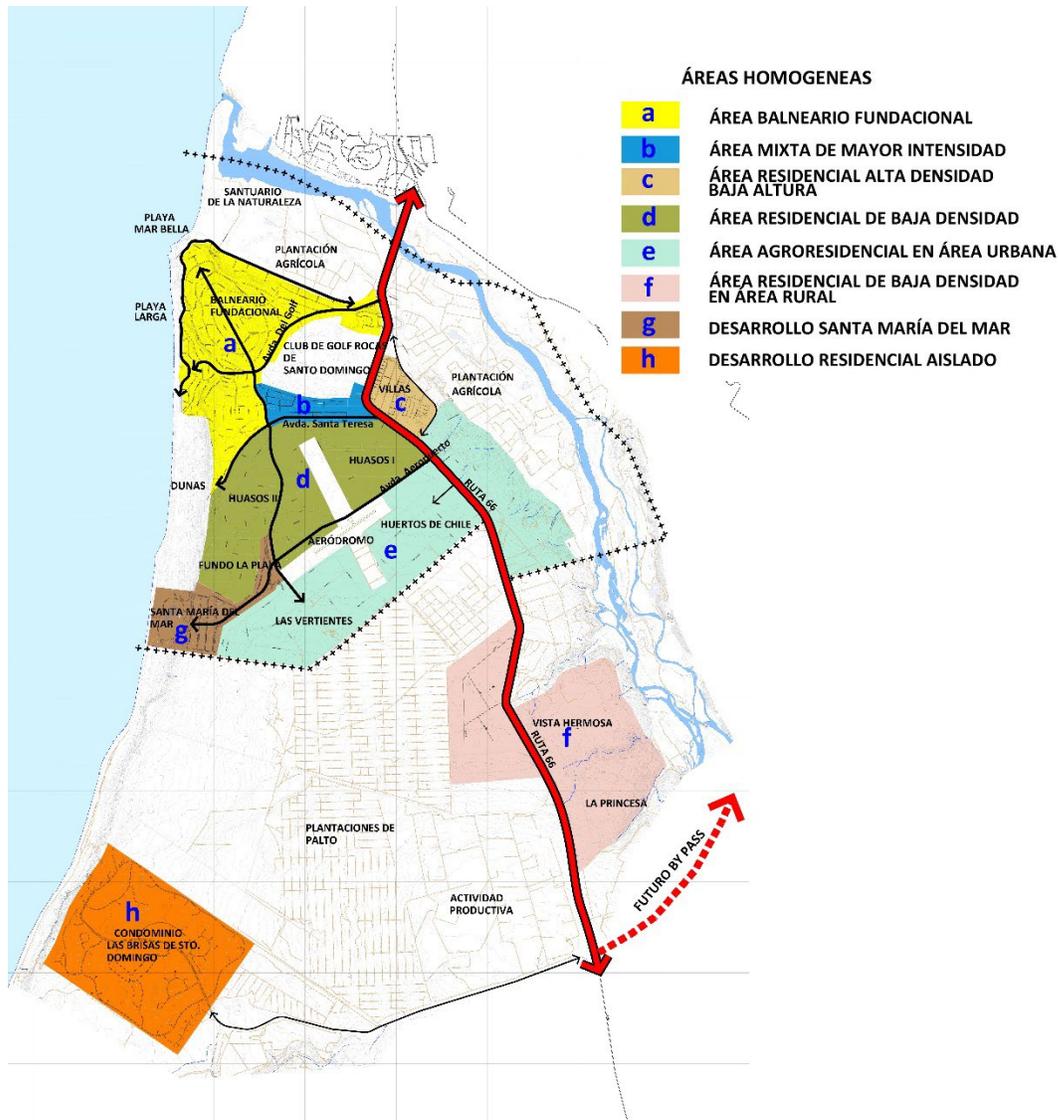
III.2.1.4 Centralidades y Puntos de Encuentro Social

El área urbana de la comuna se caracteriza por la homogeneidad en el uso de suelo y actividades que acoge, las que son predominantemente residenciales. No obstante lo anterior, es posible identificar ciertos territorios con mayor presencia de equipamientos y servicios, como son por ejemplo:

- Acceso a Rocas de Santo Domingo: Entrada principal a Santo Domingo desde la Ruta 66 con Avda. del Golf y Av. Arturo Phillips. Alberga las actuales dependencias municipales, carabineros, equipamiento deportivo, supermercado, y algunos locales comerciales y de servicios además de áreas verdes.
- Eje Santa Teresa: Actualmente se encuentra en construcción el nuevo edificio consistorial en el cruce entre Av. Teniente Luis Cruz Martínez y Av. Santa Teresa. Existe en el sector incipientes locales comerciales y diferentes servicios, además de la bomba de bencina.
- Plaza Parroquia y Escuela de Santo Domingo: Plaza ícono y parte del recorrido de acceso a Santo Domingo. La plaza presenta áreas verdes además de una amplia explanada frente a la característica Iglesia y escuela. En este mismo punto al costado se encuentra la Cuerpo de Bomberos y el acceso al club de Golf
- Rotonda el Golf “La Palmira”: Sector de equipamientos y servicios, cuenta también con restaurantes. Es punto de referencia, abastecimiento y encuentro en el interior del balneario.

- **Cesfam Villas:** Único equipamiento de salud de mayor categoría en la comuna. Se encuentra dentro del sector de las Villas y cercano a la ruta 66
- **Equipamientos sector Santa María del Mar:** En el sector bajo, de dunas de Santa María, se desarrolla una gran laguna que en sus bordes contiene equipamientos deportivos, un restaurante y otros locales comerciales menores.

Figura 10 Áreas urbanas homogéneas y subcentralidades



Fuente: Elaboración propia

III.2.1.5 Áreas de baja consolidación

- **Sector Las Parcelas y Fundo la Playa**

Emplazado dentro del área urbana, al sur de Avda. Santa Teresa y al sur del Sector de Las Villas (oriente de ruta 66). Mantiene su estructura básica de parcelaciones agrícolas entremezclada con parcelas o condominios residenciales. El fundo La Playa se localiza entre el nuevo desarrollo de Santa María del Mar y el sector de los Huasos II. Actualmente presenta viviendas sólo en el sector poniente, frente a la costa. No cuenta con una malla vial que facilite su consolidación.

- **Campo dunario y borde del cauce del río Maipo**

Territorios de gran valor natural, paisajístico y ecosistémico, dentro del área urbana, que no han sido desarrollados ni ocupados por actividades urbanas.

- **Aeródromo**

Vacío urbano que se encuentra bajo la normativa de uso aeroportuario, impidiendo un desarrollo residencial en él. Dicha condición pudiera cambiar, especialmente en lo referido a la antigua reserva de terreno en sentido norte sur, la cual no sería necesaria para un adecuado funcionamiento de la infraestructura aérea.

En la actualidad se han planificado intervenciones en dicho terreno como por es la conexión entre Av. Aeródromo Sur y Las Pataguas. Estas áreas se caracterizan por su baja densidad de vías que configuran una malla vial propia de sectores rurales incapaz de soportar densidades urbanas.

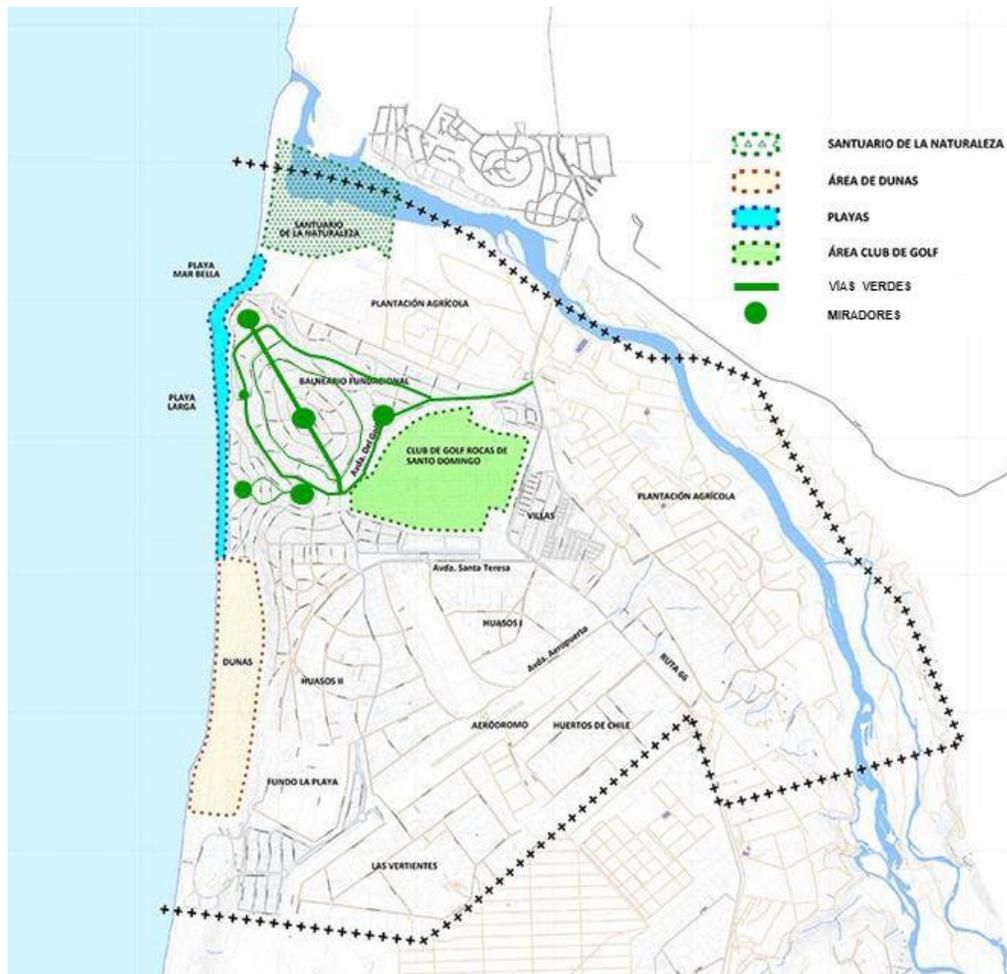
Figura 11 Áreas de baja consolidación



Fuente: Elaboración propia

III.2.1.6 Atributos Naturales y Paisajísticos

Figura 12 Plano de Síntesis Diagnóstica: Atributos Naturales y Paisajísticos



Fuente: Elaboración propia

- **Playas**

La playa Marbella es la localizada en el borde costero norte de la comuna y de Rocas de Santo Domingo y aledaña al estuario del río Maipo y próxima al Parque humedal y Santuario de la Naturaleza Humedal Río Maipo. Esta playa cuenta con una gran explanada de acceso con trabajo paisajístico y lugar de mirador. Se posiciona como un punto de referencia turístico y de encuentro dentro de la ciudad. Tras el terremoto no sufrió los daños de la playa norte y sur de Santo Domingo, por lo que se convirtió en un punto solicitado para el baño. Se implementó una explanada de estacionamientos, acceso y paisajismo asociado para recoger esta nueva demanda. Funciona como punto de encuentro y recreación

Por su parte la playa norte y sur de Santo Domingo tiene una extensión de 20 km, no obstante solo un tramo enfrenta al balneario y se encuentra accesible por la costanera Avenida el Mar. Tiene gran relevancia y es parte fundamental de la identidad del lugar, siendo centro turístico y lugar de encuentro social, lo cual se ha reforzado por el desarrollo de su costanera, lo que ha traído consigo la posibilidad del paseo costero frente a la playa.

- **Campo Dunario**

El campo dunario es relevante por su valor ecosistémico. Siendo parcialmente desarrollable inmobiliariamente, en base a la normativa urbana vigente, dado en los últimos años un incipiente interés por su desarrollo, en contra respuesta se ha suscitado una creciente preocupación y organización de la comunidad por detenerlo, con el objetivo de avanzar hacia un resguardo de sus valores naturales.

- **Santuario de la Naturaleza Humedal Río Maipo**

Este santuario ubicado en la desembocadura del río Maipo, presenta alta riqueza natural, por la importancia en su anidación de aves y ecosistemas de humedales. Actualmente existe un Parque del río Maipo que cuenta con alta aprobación de la comunidad, ya que es el resultado de un fuerte trabajo de reconversión del lugar y que poco a poco ha ido recuperando el ecosistema del lugar. Anteriormente era un vertedero, situación que se ha revertido con la gestión de la municipalidad, fundación Cosmos y fundación Mar Adentro. Este lugar de alto valor biológico a nivel nacional se encuentra recientemente declarado Santuario de la Naturaleza.

- **Río Maipo**

Río de gran relevancia en la provincia, recorriendo más de 250 km hasta llegar al mar. El río Maipo además de albergar importantes ecosistemas, es el límite norte de la comuna de Santo Domingo. Este lugar tiene un gran potencial paisajístico y de recreación. Actualmente en sus terrazas se evidencia la explotación agrícola, así como en algunos puntos ciertas infraestructuras sanitarias y extracción de áridos.

- **Club de Golf**

El club de Golf de Santo Domingo es una cancha siempre verde, con destacado paisajismo interior, que se encuentra rodeado de bosques, en una gran extensión en medio de la ciudad, otorgándole cualidades en sus sectores aledaños. Se valora como área verde dentro de la comuna pese a no ser un espacio público.

- **Plazas**

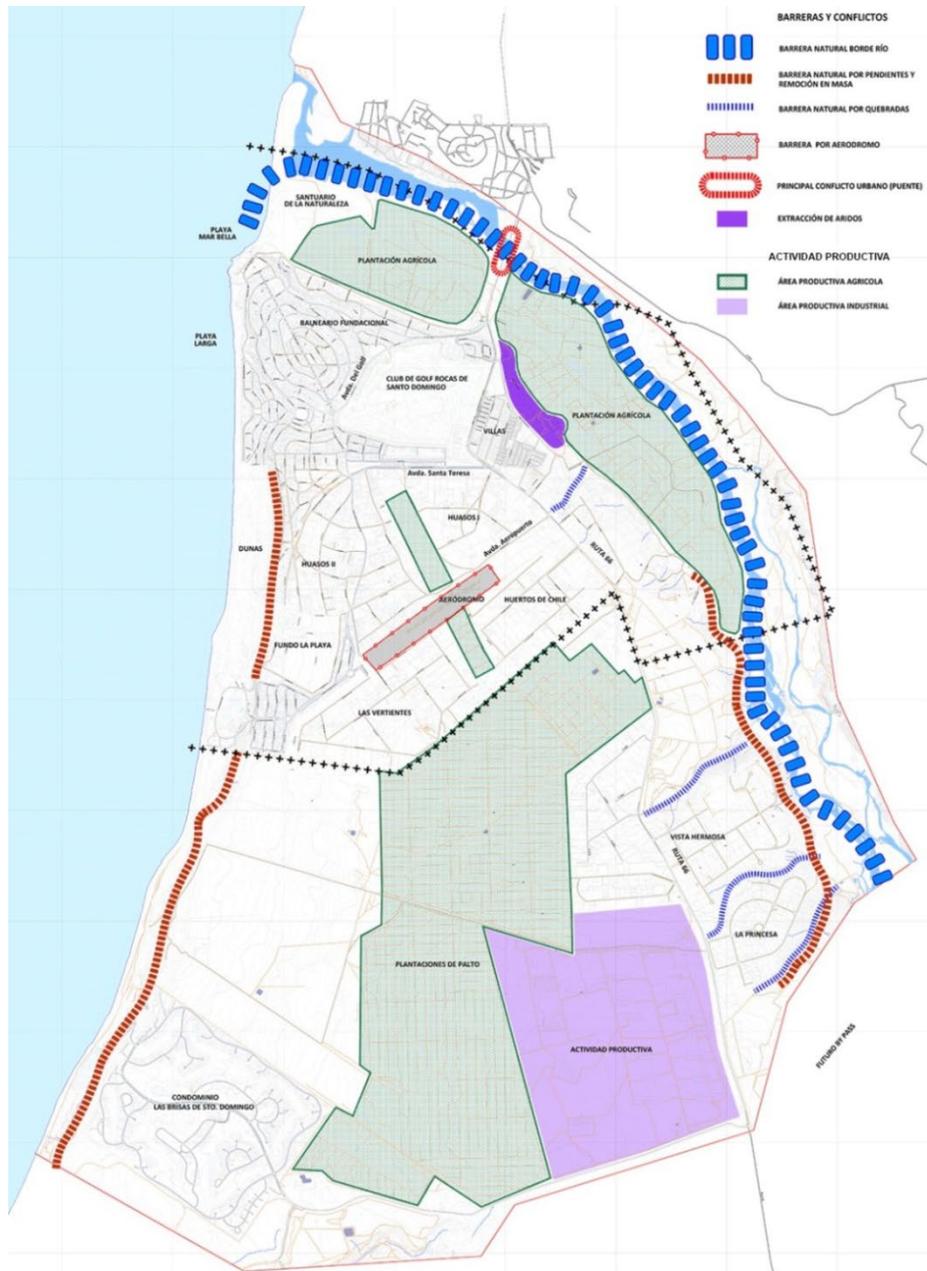
También se identifican ciertos lugares que permiten el encuentro y esparcimiento de la comunidad como espacios públicos. Las principales son:

La Plaza de las Flores es un punto de encuentro simbólico e identitario del balneario, es un lugar de referencia, y alberga actividades culturales y/o municipales en épocas estivales.

La Plaza Los Quillayes es una nueva plaza que anticipa la entrada al barrio Santa María del Mar, es la única en el área sur poniente de la ciudad, alberga además una cancha deportiva y sede social. Es soporte de actividades culturales, deportivas y municipales, además que cuenta con un destacado paisajismo, canchas de volley, y anfiteatro.

III.2.2 Conflictos y barreras al desarrollo

Figura 13 Plano de Síntesis Diagnóstica: Conflictos y barreras al desarrollo



Fuente: Elaboración propia

- **Puente Lo Gallardo**

El puente lo Gallardo es la única vialidad que comunica San Antonio con Santo Domingo. Dada la importancia funcional de San Antonio para la comuna de Santo Domingo, y ser

dicho puente la vía principal de acceso a la comuna desde el norte, éste se ve a ciertas horas, días y épocas del año saturado, impidiendo una fluida comunicación.

- **Ruta 66**

La ruta 66 además de ser el principal acceso a la ciudad, en términos de su funcionamiento interior, se comporta como una barrera de segregación, que divide a la ciudad en dos partes, una al oriente y otra al poniente. El flujo y categoría de esta vialidad impiden la adecuada relación y permeabilidad entre ambos lados de la comuna, desfavoreciendo el desarrollo integrado y la cohesión de la ciudad

Por su condición desplazadora de flujos nacionales y regionales, no ha permitido una mayor inversión en infraestructura para el peatón, como veredas y cruces suficientes para el tránsito de residentes.

- **Aeródromo**

La disposición del aeródromo delimitando los sectores Huasos I y II, Las Vertientes y Huertos Chile, se presenta como una barrera que imposibilita una adecuada conexión e integración de estos barrios, y de ellos con el resto de la ciudad. Actualmente el más perjudicado es Huertos Chile que se encuentra aislado al tener solo conexión a través de la ruta 66.

- **Condicionantes de las actividades presentes en suelo rural próximo**

Tal como se mencionó anteriormente, el suelo rural al sur del área urbana ha venido experimentado cambios en su conformación y uso en las últimas décadas.

No obstante ello aún persisten en diferentes extensiones, importantes paños de plantaciones agrícolas, con cultivos de paltas, hortalizas, además de algunas parcelas con plantaciones forestales. En estas condiciones se identifica un paño de cerca de 600ha que separa el área urbana del actual Condominio rural Brisas de Santo Domingo.

Conviviendo con lo anterior, se han venido desarrollando con fuerza las parcelaciones de agrado adyacentes al límite urbano, especialmente en el sector de La Princesa y Vista hermosa, estimándose una población aproximada de 685 habitantes en ambos sectores según el censo del año 2017. Dichos asentamientos rurales se conectan al resto de la comuna exclusivamente a través de la ruta 66.

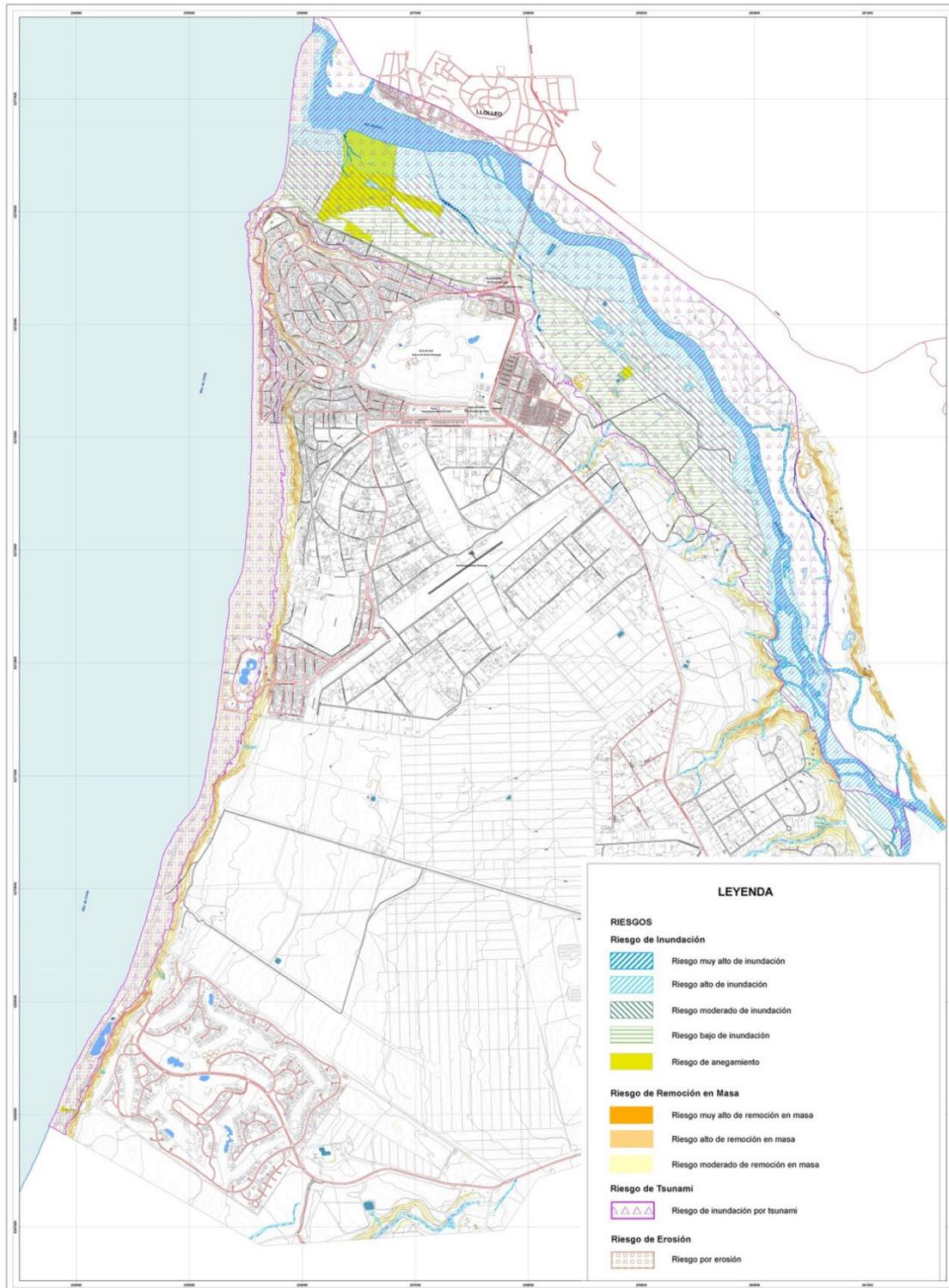
Por su parte, también se han emplazado actividades productivas en las proximidades al área urbana, enfrentando la ruta 66. La más relevante de ellas es la empresa Ariztía. El polígono identificado tiene una superficie aproximada de 356 há y se encuentra a 2 km. del límite urbano sur de la ciudad. Se desarrolla al lado oeste de la Ruta 66, frente a Vista Hermosa y La Princesa.

- **Condicionantes de la geografía**

Tanto los bordes costeros de playa y del río Maipo, como también los territorios que presentan mayores pendientes y sectores de quebradas del área urbana de Rocas de Santo Domingo han condicionado la ocupación del área urbana, otorgándole por una parte valiosos elementos paisajísticos, pero también definiendo requerimientos particulares para su desarrollo, los que se relacionan a su vez con ciertas amenazas y riesgos de origen natural.

En el área urbana de la comuna, se evidencia la presencia de 3 tipos de amenazas naturales. La primera de ellas, de inundación por desborde de cauce, responde al sector de borde del río Maipo, presentando diferentes niveles en cuanto a su proximidad al lecho del estero y el relieve del terreno. El segundo riesgo que presenta el área urbana responde al riesgo por inundación por tsunami, el cual se manifiesta en la costa frente a Santo Domingo y la caja del río Maipo. Se utilizó como base el “Estudio fundado de riesgos por tsunami área urbana de Santo Domingo y localidad de Mostazal comuna de Santo Domingo” (Belmonte-Pool J, 2011) ajustándose al levantamiento aerofotogramétrico reciente de ambas localidades. Por último, en el sector de las dunas y farellón costero, se evidencia el riesgo por remoción en masa.

Figura 14 Plano de Síntesis Diagnóstica: Riesgos de Origen Natural



Fuente: Elaboración propia

III.2.3 Proyecciones demográficas, demanda y disponibilidad de suelo

Para el año 2017, el área urbana Rocas de Santo Domingo¹ contaba con una población residente de 7.238 habitantes, de un total de 10.900 habitantes en el total del territorio comunal. Por su parte, dicha área urbana contaba con un total de 2.726 viviendas permanentes y un total de 2.146 viviendas de temporada. Dicha relación permitió estimar una población flotante en época peak de 13.734 personas².

Proyectado al año 2049, el área urbana Rocas de Santo Domingo proyecta albergar una población residente de 11.631 habitantes, y un total de habitantes de 20.113 en el total del territorio comunal. Por su parte, dicha área urbana se proyecta con un total de 4.652 viviendas permanentes y un total de 3.662 viviendas de temporada, lo que permite pensar en una población flotante de 22.069 personas³. En conclusión, el escenario optimista proyecta una población, permanente y flotante, de 33.700 habitantes.

Proyectando el patrón actual de baja densidad habitacional, cercana a las 6 viv/ha, y proyectando un total de 3.244 nuevas viviendas (permanentes y de temporada) en el área urbana Rocas de Santo Domingo, se llega a estimar una demanda por suelo habitacional mixto de 536 ha.

Considerando que actualmente Rocas de Santo Domingo cuenta con cerca de 500ha de su suelo urbano sin consolidar, se puede sostener que no se requiere extender el límite urbano de Rocas de Santo Domingo, incluso considerando un escenario optimista de crecimiento demográfico a 20 o 30 años más. Por el contrario, basta con impulsar una estrategia de optimización e intensificación de su área urbana vigente, identificando ciertos territorios que por sus condiciones físicas, funcionales y de accesibilidad, pueden sostener un proceso de densificación, el cual permitirá avanzar hacia la conformación de una ciudad balneario sostenible.

III.3 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO: LOCALIDAD EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE.

Las áreas rurales se enfrentan cada día a las presiones de su ocupación irregular al margen de la planificación urbana, se observa la proliferación de subdivisiones espontáneas del suelo (conocidos como loteos brujos) o mediante subdivisiones de 5.000m² de superficie, a través de la aplicación del artículo 55 de la LGUC y la Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura.

¹ En el marco de este estudio de Actualización del PRC de Santo Domingo, se hizo un ajuste al territorio considerado como "área urbana" por el INE, incorporando territorios al sur de dicha superficie, dado que dichos sectores son parte del área urbana considerada por el PRC vigente.

² Se consideró una carga de 8 personas en cada vivienda de temporada, y alcanzando el peak con un 80% de ocupación de dichas viviendas. Con ello $2.146 \times 8 \times 0,8 =$

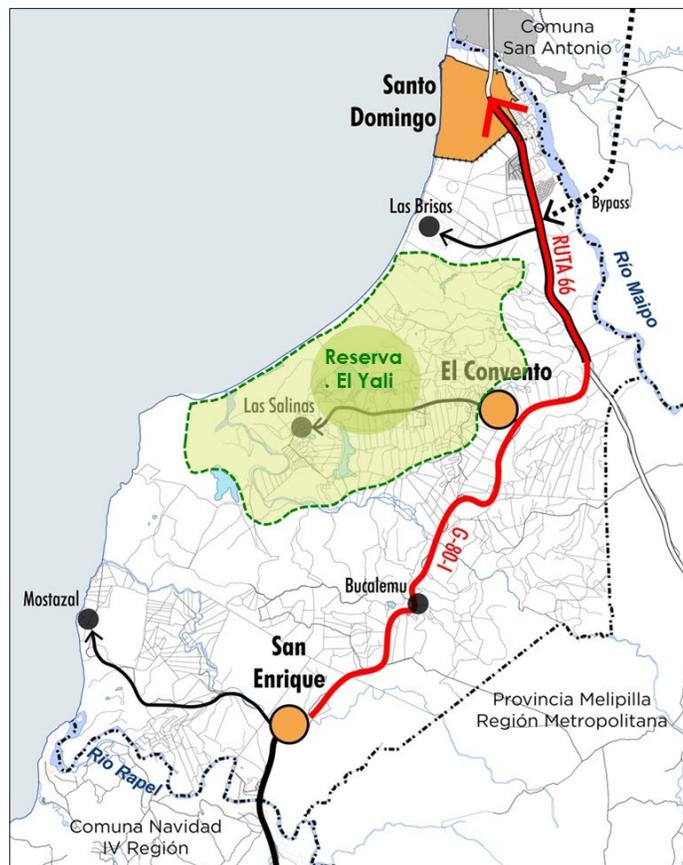
³ Para proyectar las viviendas de temporada, se mantuvo constante la proporción que existía entre éstas y las viviendas permanentes en 2017. Así, la reducción proyectada en el indicador habitantes/vivienda permanente afecta también a la vivienda de temporada, y a 2049 se proyectan 7,53 personas por cada vivienda de este tipo.

El desarrollo de los asentamientos en el sistema comunal de Santo Domingo, se ve fuertemente vinculado al crecimiento de las actividades, agrícolas, agropecuarias y vitivinícolas, proceso que ha tenido como consecuencia el aumento de la población especialmente las localidades de El Convento y San Enrique.

El área rural de Santo Domingo presenta asentamientos que poseen características propias de núcleos urbanos; presentando infraestructuras, equipamientos y población que hacen posible su incorporación al área urbana comunal.

Se analiza la pertinencia y potencial de incorporar las localidades rurales de El Convento y San Enrique, ya que cuentan con una localización estratégica dentro del territorio comunal (núcleos de las macrozonas centro y sur), así como una condición funcional, organizacional y demográfica que hace plausible su incorporación al PRC. A continuación se realiza una síntesis de los antecedentes de cada localidad.

Figura 15 Localidades urbanas en el contexto comunal



Fuente: Elaboración propia

III.3.1 Antecedentes localidad El Convento

- **Ubicación y Rol**

Se encuentra aproximadamente a 22,9 km al sur de Rocas de Santo Domingo, en la macrozona central de la comuna, y es el centro poblado que presenta mayor cantidad de habitantes y mayor crecimiento poblacional, después de la zona urbana Rocas de Santo Domingo. Su rol actual es productor agrícola, con grandes extensiones de cultivos de paltos y frutilla. La calidad del suelo agrícola es consecuente con el desarrollo de dicha actividad en este territorio, pero se ha visto afectada por la atomización de la propiedad del suelo y cambio hacia otros usos, siendo cada vez menos rentable producir en baja escala.

La proximidad respecto de la zona urbana de Santo Domingo ha generado una alta demanda por predios, lo que ha acentuado la venta de terrenos para condominios de parcelas de agrado, para aquellos que desean tener una segunda vivienda en una zona más tranquila o rural, o para quienes deciden residir allí de forma permanente. Sin embargo, según el diagnóstico de los vecinos de la localidad, este tipo de loteos se realizan ofreciendo la imagen urbana del Balneario de Santo Domingo, sin transparentar que El Convento no

cuenta con similares condiciones de urbanización, entre otros motivos porque no tiene el carácter de área urbana, lo que genera problemas posteriores con los nuevos vecinos que exigen al municipio los servicios básicos que éste no puede ofrecer en el lugar. En la actualidad El Convento no cuenta con cobertura de servicios básicos y una infraestructura vial suficiente que le permita sostener mayor población.

• Elementos Estructurantes

El Convento se emplaza en una zona de quebradas y esteros, lo que le otorga una topografía bastante ondulada, cuyos límites son el estero Las Rosas por el norte, el sector de Las Salinas del Convento al poniente y la Ruta G-66 por el oriente. La geografía e hidrografía de su localización lo favorecen para que se desarrolle como una zona productiva agrícola.

Su conectividad está dada por las Rutas G-66, G-80-I y G-832, caminos públicos enrolados y pavimentados. Las vías interiores no tienen trazados planificados ni pavimentados, ya que corresponden a caminos antiguos y huellas de acceso a fundos, que con el pasar del tiempo han sido mejorados.

En El Convento se puede reconocer un pequeño centro cívico, en el que se encuentran los principales equipamientos de la localidad, entre ellos una Posta Rural, la Escuela de Educación Básica, el Jardín Infantil JUNJI, un club y una sede comunitaria, los cuales se emplazan en torno a las vías principales, G-80-I y G-832, junto a pequeños establecimientos comerciales. La localidad cuenta con alumbrado público y APR (Agua Potable Rural).

Figura 16 Catastro de El Convento



Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea Google Earth y catastro Urbe.

Figura 17 Parque infantil en El Convento



Fuente: Registro URBE, Abril 2019

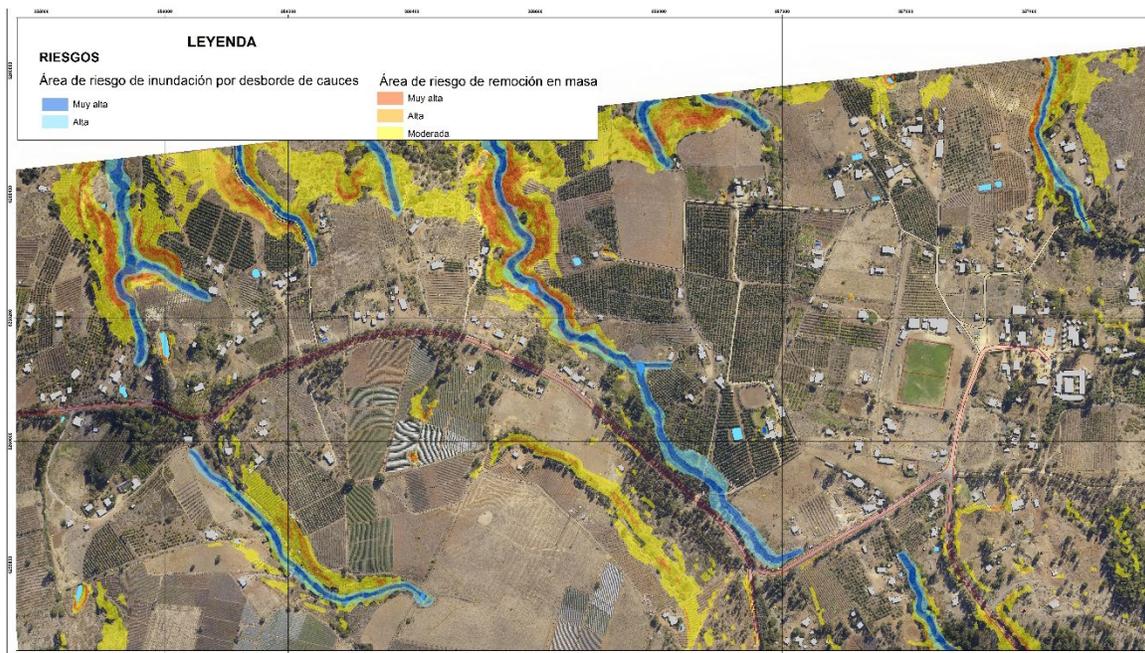
Figura 18 Centro Deportivo de El Convento



Fuente: Registro URBE, Abril 2019

Las características físicas en las que se emplaza la localidad de El Convento le otorgan una casi inexistente amenaza por eventos naturales, salvo algunos sectores de quebradas y cauces hídricos que presentan riesgo de inundación por desborde del cauce y riesgo de remoción en masa asociado a las pendientes de las laderas de dichas quebradas. No obstante lo anterior, dichas condiciones se encuentran alejadas de la mayor concentración de equipamientos, servicios y viviendas de la localidad.

Figura 19 Áreas de riesgos El Convento



Fuente: Elaboración propia

III.3.2 Antecedentes localidad San Enrique

Se encuentra emplazada a 32,9 km al sur de Rocas de Santo Domingo y se accede a ella a través de las Rutas 66 y G-80-I. Está muy próxima al límite regional sur, razón que justifica su mayor dependencia funcional hacia comunas y localidades próximas de la región de O'Higgins, como es por ejemplo Navidad.

San Enrique se define como un territorio de vocación agrícola y ganadera. Su producción, a diferencia de las localidades de El Convento y Bucalemu, no se ha visto afectada por la excesiva atomización del suelo que se gatilló como consecuencia de la Reforma Agraria, lo que ha favorecido la producción agrícola, donde se destacan los cultivos vitivinícolas. Esta razón explicaría también que la localidad sea espacialmente más concentrada que otras de la comuna.

Los elementos que estructuran la localidad son el Estero Maitenlahue y la Ruta G-80-I, G-802 y S/R-G-1934. Así, su desarrollo se ha ido dando a lo largo y en los encuentros de las rutas que la cruzan, siempre en convivencia con el estero. Su desarrollo se considera ha sido concentrado al compararlo con las otras localidades analizadas en la comuna, puesto que San Enrique no se ha visto tan afectada por la atomización de la venta de predios post Reforma Agraria, como la localidad del Convento.

San Enrique cuenta con equipamiento de salud y educación, una Posta Rural y una escuela de Educación Básica que fue cerrada el último año por falta de alumnos, y equipamiento deportivo con cancha de fútbol y media luna. Además, presenta comercio de pequeña escala sobre la Ruta G-80-I. Además, se catastró la presencia de equipamiento de culto, seguridad y de sedes sociales.

En término de servicios básicos, San Enrique cuenta con alumbrado público y Agua Potable Rural (APR), cuyas captaciones están en el río Rapel.

Figura 20 Usos de suelo en la localidad de San Enrique de Bucalemu



Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea Google Earth y Catastro URBE

Figura 21 Infraestructura Sanitaria: Punto de Reciclaje y APR

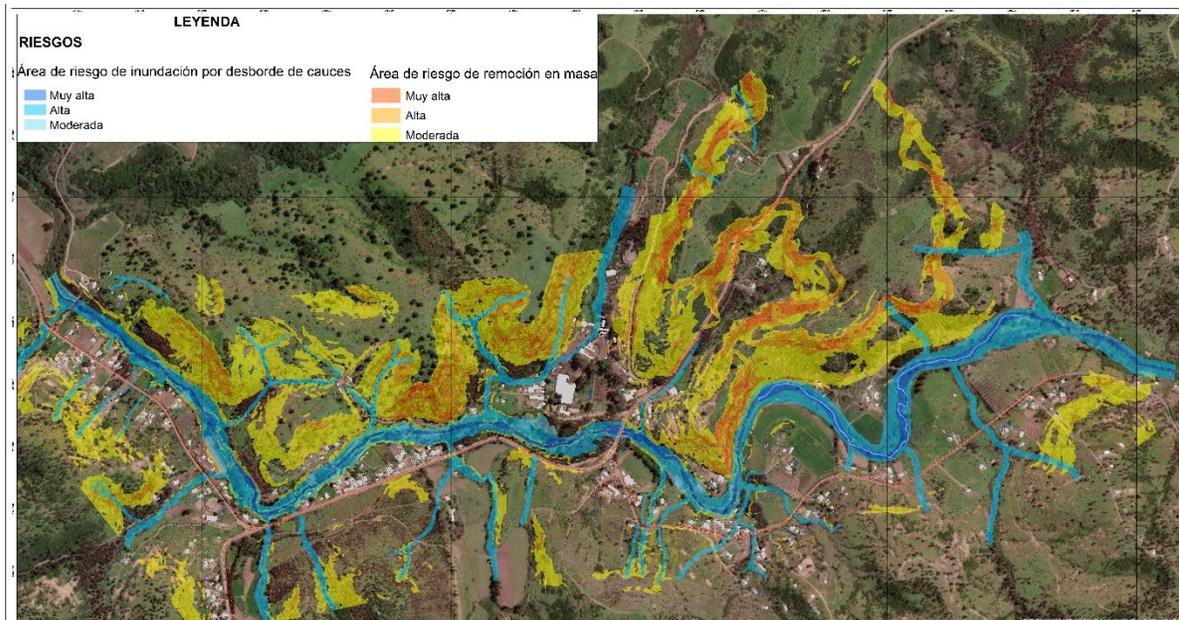


Fuente: Registro URBE, Marzo 2019

Las condicionantes geográficas del territorio en el que se emplaza la localidad de San Enrique, evidencia la amenaza por eventos naturales, especialmente referido a quebradas y cauces hídricos, así como a sectores de lomajes y pendientes. Se identifican entonces amenazas por riesgo de inundación por desborde del cauce, especialmente referido al borde del Estero Maitenlahue, así como riesgo de remoción en masa en los territorios de mayor pendiente y altura al norte de dicho cauce natural. No obstante lo anterior, en dichos territorios, y posiblemente por las dificultades para la edificación, no se han concentrado las edificaciones de la localidad, sino que por el contrario estas se han emplazado

mayoritariamente al sur del estero Maitenlahue y en sectores de mayor planicie o pendientes moderadas.

Figura 22 Áreas de riesgos San Enrique



Fuente: Elaboración propia

III.3.3 Proyecciones demográficas y demanda de suelo

- **El Convento**

Para el año 2017, el sector de El Convento⁴ contaba con una población residente de 795 habitantes, de un total de 3.662 habitantes del área rural de la comuna y de 10.900 habitantes en el total del territorio comunal.

Al año 2049, El Convento proyecta recibir una población de 1.841 habitantes, de un total de 8.482 habitantes del total del área rural de la comuna y 20.113 del total proyectado en la comuna.

- **San Enrique**

Para el año 2017, el sector de San Enrique contaba con una población residente de 370 habitantes, de un total de 3.662 habitantes del área rural de la comuna y de 10.900 habitantes en el total del territorio comunal.

Al año 2049, San Enrique proyecta recibir una población de 857 habitantes, de un total de 8.482 habitantes en el total del área rural de la comuna y 20.113 del total proyectado en la comuna.

⁴ Territorio definido por el INE para el Censo del 2017.

IV VISIÓN Y OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO

La imagen objetivo propuesta para la comuna de Santo Domingo se basa en la siguiente **visión de desarrollo**:

“La comuna de Santo Domingo avanza hacia una conformación policéntrica de su territorio, con Rocas de Santo Domingo como principal centro de servicios para comuna, y El Convento y San Enrique como centralidades menores que sirven a la macrozona centro y sur de ésta

Rocas de Santo Domingo promueve la conservación urbana y paisajística de su balneario fundacional, integrando los elementos de mayor valor natural como son su borde costero y fluvial, conjugándolos con un mayor desarrollo de servicios, equipamientos, y una mejor conectividad interna.

El Convento y San Enrique conforman nodos de servicios y equipamientos, que sirven a la población de la macrozona centro y sur de la comuna.

Los objetivos de la propuesta de actualización del instrumento se descomponen en tres tipos.

Primero se definen objetivos del desarrollo del territorio comunal, que aun cuando abordan materias propias de las áreas urbanas propuestas, considera de todos modos objetivos transversales a todo el territorio de la comuna.

Luego se definen objetivos para el área urbana de Rocas de Santo Domingo, y posteriormente objetivos para cada una de las dos nuevas áreas urbanas propuestas, El Convento y San Enrique:

IV.1 OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL TERRITORIO COMUNAL

- **Reconocer Rocas de Santo Domingo como principal área urbana**, centralidad de servicios y equipamientos para la comuna y donde se concentra la mayor cantidad de población comunal actual y proyectada.
- **Conformar dos núcleos urbanos en el centro y sur de la comuna**, atendiendo a las necesidades de la población rural por una mejor dotación de equipamiento y servicios.

IV.2 OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO ROCAS DE SANTO DOMINGO

- **Preservar los valores del balneario fundacional** como parte del patrimonio e identidad de la comuna, promoviendo la protección y puesta en valor de edificios y espacios públicos emblemáticos. Esto se llevará a cabo mediante la definición de normas urbanísticas que aseguren la preservación de la identidad, carácter y morfología de los sectores con valor patrimonial. Asimismo, se llevará a cabo la implementación de Zona de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) para reconocer mediante protección oficial el patrimonio dentro del área urbana, en concordancia con lo establecido en el artículo 60°, inciso 2° de la LGUC.

- **Conservar la estructura de ciudad de pequeña escala, en la que conviva su actual condición de balneario y avanzar hacia una mayor dotación de equipamientos y servicios** para su población actual y futura, tanto para habitantes permanentes como estacionales. Se establece un sistema de centralidades jerarquizadas que ubican estratégicamente equipamientos y servicios para una distribución equitativa en todos los barrios. Además, se definen zonas principalmente residenciales con regulaciones urbanas y de uso de suelo que preservan el carácter del proyecto urbano originario de Rocas de Santo Domingo.
- **Reconocer y poner en valor los atributos naturales y paisajísticos de sus dos bordes, costero y fluvial**, integrándolos como elementos protagónicos de un desarrollo urbano sustentable, mediante la generación de áreas verdes que fomenten su cuidado. En tal sentido, se reconocen como áreas verdes elementos naturales como la caja del río Maipo, el campo dunar y el borde de playa, los cuales se articulan a su vez con el Santuario de la Naturaleza Humedal Río Maipo.
- **Optimizar el uso del suelo urbano vigente y diversificar la oferta**, reconociendo los territorios más propicios para ello y generando condiciones de emplazamiento y conectividad que faciliten su funcionamiento. Este objetivo busca planificar el crecimiento urbano de manera ordenada y sostenible, articulando las zonas consolidadas con las zonas en proceso de crecimiento urbano, como los sectores Huasos I y II, Las Vertientes, Huertos Chile, Los Morros y Las Chacras.
- **Mejorar la conectividad al interior del área urbana, generando una trama jerarquizada**, continua, que integre los distintos sectores de la localidad y favorezca los desplazamientos peatonales. Esto implica la conversión de la Ruta 66 en una avenida urbana que fomente la integración y facilite la ubicación de equipamientos. Se establece una circunvalación periférica que conecte el área urbana, ejes norte-sur y oriente-poniente que vinculan el borde costero y fluvial con zonas interiores, y vías paisajísticas para realzar las áreas costeras y fluviales.
- **Fortalecer la concepción de “comuna parque”**, generando una mayor diversidad y distribución de áreas verdes públicas y espacios recreativos y turísticos, aprovechando los elementos de valor natural y paisajístico, las oportunidades de suelos urbanos disponibles.

IV.3 OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO EL CONVENTO

- **Posicionar a la localidad de El Convento como núcleo de abastecimiento** para los habitantes del territorio rural y sector agrícola de la **macrozona centro** de la comuna, al mismo tiempo que se fortalece su rol como punto de acceso al Humedal El Yali.
- **Generar un área urbana designada exclusivamente para la instalación de equipamiento**, con el fin de permitir y facilitar el proceso de emplazamiento de servicios básicos.

IV.4 OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO SAN ENRIQUE

- **Posicionar a la localidad de San Enrique como núcleo de abastecimiento** para los habitantes del territorio rural y sector agrícola de la **macrozona sur** de la comuna, a la vez que se refuerza su función como punto de acceso sur al territorio comunal y de enlace con la región de O'Higgins
- **Generar un área urbana designada exclusivamente para la instalación de equipamiento**, con el fin de permitir y facilitar el proceso de emplazamiento de servicios básicos.

V OBJETIVOS AMBIENTALES

Tras analizar el marco del problema, y las políticas, planes y estrategias en sus distintos niveles, se identifican temas relevantes a ser considerados como metas ambientales del instrumento. Lo anterior se complementa con el resultado del trabajo realizado con los Servicios Públicos y la comunidad, a través de las distintas actividades de participación, permitiendo definir los siguientes objetivos ambientales:

Tabla 1: Objetivos Ambientales

OBJETIVOS AMBIENTALES	RELACIÓN CON LOS VALORES AMBIENTALES, PROBLEMAS AMBIENTALES Y CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES
<p>1. Proteger y poner en valor el ecosistema de humedal desarrollado en la desembocadura del río Maipo, definiendo usos de suelo, como área verde o equipamientos en baja intensidad, que resguarden los servicios ecosistémicos que brinda y permitan su conocimiento y divulgación científica.</p>	<p>El objetivo ambiental se relaciona con la totalidad de los valores ambientales, ya que el humedal es de características ribereñas, vinculándose tanto al borde costero como a la cuenca hídrica que lo genera, vinculándose con el río Maipo, que es parte de los recursos naturales y patrimonio presente en la comuna. Respecto de los problemas ambientales, se vincula con la preocupación referida a la escasez del recurso hídrico, reconocido como fundamental dentro de los servicios ecosistémicos que se dan en el humedal de la desembocadura del río Maipo.</p>
<p>2. Proteger el campo dunario, reconocido por su valor natural y cultural, a través de la definición de zonas y normas técnicas que restrinjan su ocupación y regulen la intensidad de ocupación de las zonas aledañas.</p>	<p>Se vincula con los valores ambientales referidos al patrimonio natural y borde costero, y con el conflicto socioambiental que se vincula con la presión inmobiliaria que existe sobre el campo dunario.</p> <p>Cabe señalar que las dundas, además de ser sectores de anidación, corresponden a soluciones de la naturaleza, que ayudan a mitigar los efectos ante la ocurrencia de eventos naturales, como un tsunami.</p>
<p>3. Propiciar la continuidad de los servicios ecosistémicos, principalmente de regulación y culturales, estableciendo corredores verdes en torno a la línea de costa; quebradas; y, principales cuerpos de agua presentes en el área urbana.</p>	<p>Se vincula con los valores ambientales asociados al patrimonio natural; recursos naturales; el borde costero; y, humedales y estuarios, ya que apunta a la continuidad espacial de los servicios ecosistémicos que se dan el territorio comunal, procurando que estos se mantengan al ingresar al área urbana.</p> <p>Al definir corredores verdes, se disminuye la presión sobre los recursos hídricos, y el sistema</p>

	<p>dunar, mejorando o facilitando el acceso de la comunidad a estos sectores.</p>
<p>4. Controlar la pérdida del recurso suelo producto del proceso de parcelación del área rural, definiendo pequeños núcleos urbanos que concentren y articulen la demanda por servicios y equipamientos en las localidades de El Convento y San Enrique, manteniendo su carácter agroproductivo.</p>	<p>Se vincula con los valores de ambiente referidos a los recursos naturales, específicamente al cuidado que se requiere tener sobre el recurso suelo, el cual está siendo estresado como resultado de la subdivisión predial, la falta de cobertura vegetal y los incendios forestales.</p> <p>El resguardar los recursos naturales, está asociado a aspectos culturales asociados a los modos de vida y la ruralidad de las localidades.</p> <p>Por otro lado, generar núcleos urbanos que abastezcan las áreas rurales, se vincula con el problema ambiental que refiere a la congestión vial, ya que, en la actualidad, la comunidad rural debe desplazarse hacia comunas vecinas para acceder a bienes y servicios, pasando por Rocas de Santo Domingo, lo que empeora la situación de congestión.</p>

Fuente: Elaboración propia

VI ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

VI.1 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN ROCAS DE SANTO DOMINGO

Se diseñaron tres alternativas de estructuración del área urbana Rocas de Santo Domingo, las que fueron sociabilizadas con la comunidad, representantes de diversos servicios de administración del Estado, y las autoridades comunales. De dicho proceso de sociabilización, se generó una alternativa integrada, que sienta las bases para la imagen objetivo que en este documento se presenta.

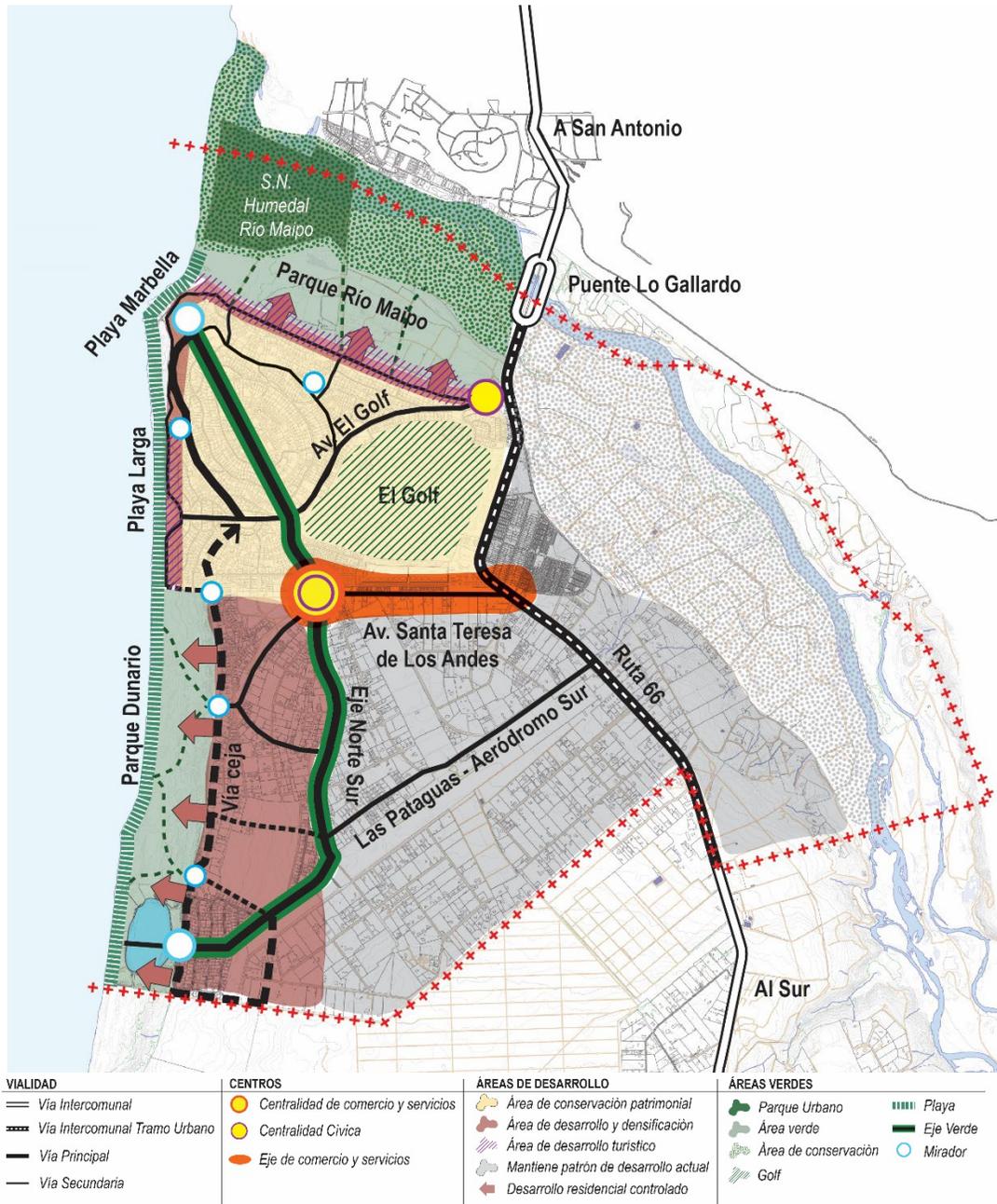
Por los antecedentes ya mencionados, ninguna de las alternativas trabajadas propuso la extensión del límite urbano de Rocas de Santo Domingo, justificado en la amplia disponibilidad de suelo urbano disponible y en el objetivo de optimizar dicho recurso, resguardando así el suelo rural agrícola y las áreas de valor natural próximas, generando con ello una propuesta que apunta hacia la sustentabilidad.

VI.1.1 Alternativa 1: Gran Balneario, consolidación del Borde Costero

Esta alternativa tiene como objetivo potenciar el actual rol turístico que tiene Santo Domingo, a partir de una estructura de balneario moderno y autosustentable. Para esto se propone generar una centralidad de servicio con mayor diversidad de equipamientos turísticos y complementarios a la actividad recreativa. De este modo, el rol del balneario se constituye como un centro de servicios turísticos de intereses especiales, asociados a los atractivos naturales que posee la comuna, tomando el borde costero como el elemento estructural de esta propuesta.

Se refuerza la relación funcional oriente poniente de carácter turística que tiene Santiago con respecto a Santo Domingo y también la relación de ciudad dormitorio de alto estándar que mantiene con San Antonio.

Figura 23 Alternativa Gran Balneario



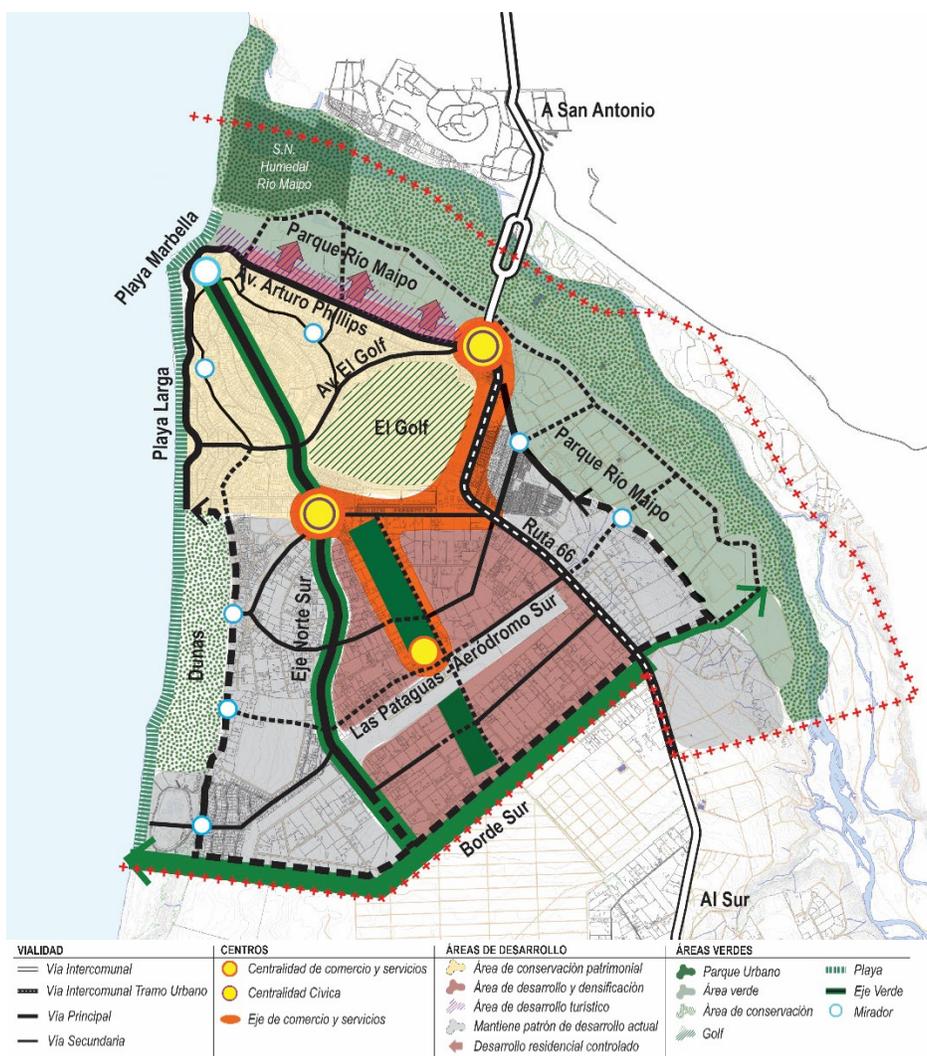
Fuente: Elaboración propia

VI.1.2 Alternativa 2: Ciudad Balneario, cabecera Comunal de Servicios.

Esta alternativa propone un desarrollo de Santo Domingo en su rol de ciudad como centro de servicios a nivel comunal, orientado a darle autosuficiencia a la comuna, en cuanto a la diversidad y carácter de los equipamientos y servicios que ofrece. En este sentido, se refuerza la relación funcional con el resto de las localidades de la comuna con Santo Domingo.

Esta propuesta potencia una estructura de ciudad de pequeña escala e intensifica el sector centro de la ciudad para un desarrollo urbano permanentemente activo. Tiene como objetivo generar una trama urbana continua e integrada entre sus partes, reconociendo e incorporando los atributos naturales de sus bordes a la ciudad.

Figura 24 Alternativa Ciudad Balneario



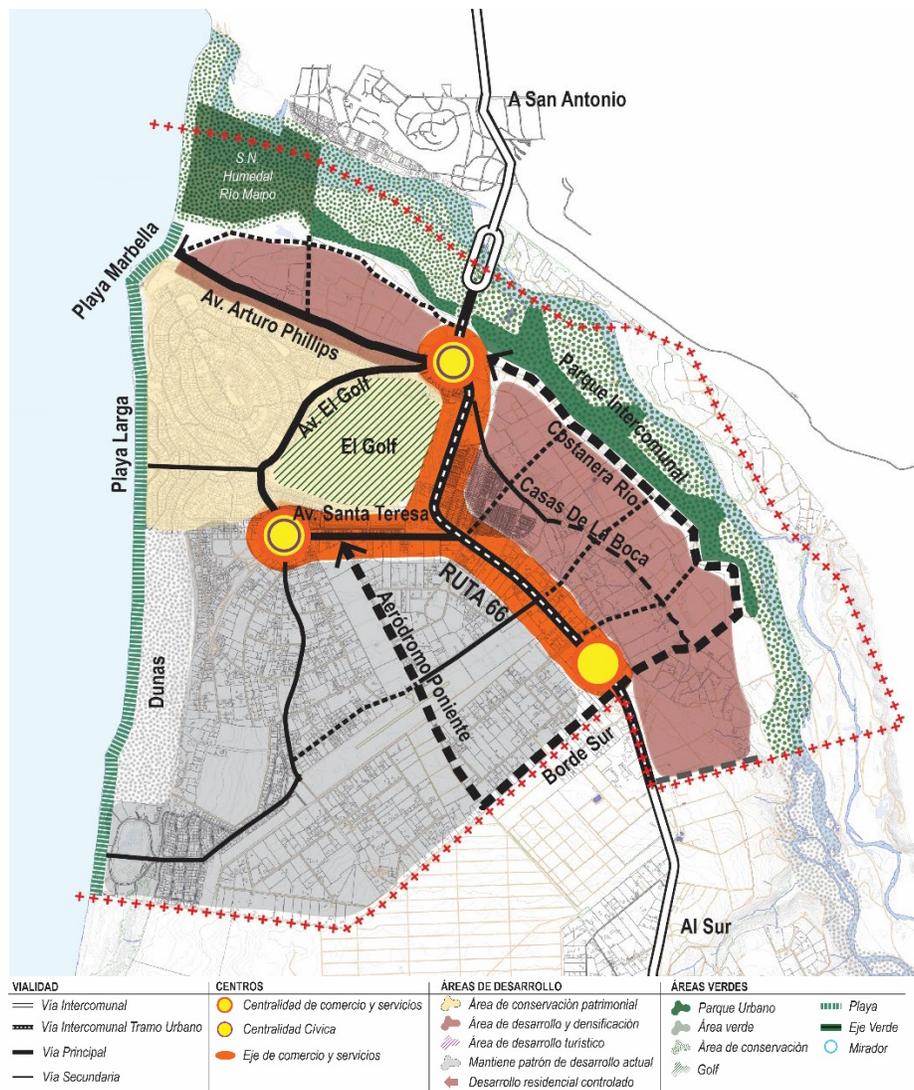
Fuente: Elaboración propia

VI.1.3 Alternativa 3: Integración Intercomunal

Santo Domingo tiene el propósito de integrarse al Sistema Costero Urbano de la Provincia de San Antonio como el último eslabón de la conurbación costera, y como puerta de entrada desde ésta hacia el Sistema Costero Natural que se compone de todos los atractivos y valores naturales que se encuentran en la comuna de Santo Domingo y que se propone instalar como un centro turístico de intereses especiales.

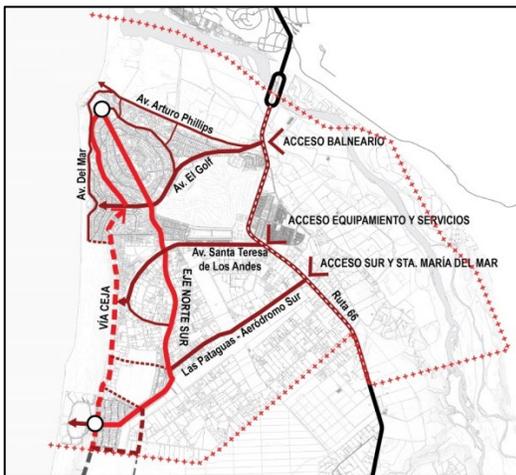
En ambos sentidos, la relación funcional se expresa en el sentido N-S, donde San Antonio es la cabecera intercomunal, que concentra la actividad económica portaria de la región central de Chile, ante la cual Santo Domingo se propone como una cabecera urbana de alto estándar, que le aporta a la intercomuna una serie de equipamientos que se presentan como carencias del sistema.

Figura 25 Alternativa 3 Integración Intercomunal



Fuente: Elaboración propia

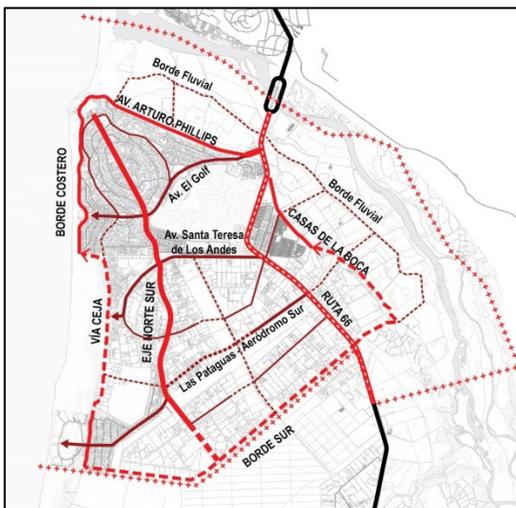
VI.1.4 Sistema vial comparado



Alternativa 1

Promover conectividad del sector poniente del área urbana:

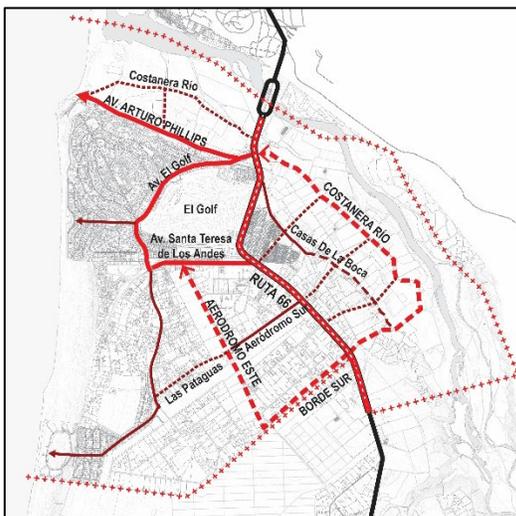
- Eje funcional norte-sur que integra el balneario fundacional con el barrio Santa María del Mar
- Vía Ceja: continuidad de Av. Del Litoral, eje que estructurar el borde de la terraza superior costera.
- Accesos controlados: Av. Del Golf, Av. Santa Teresa y Av. El Aeródromo.



Alternativa 2

Promover conectividad entre sector oriente y poniente:

- Circunvalación de borde: integra toda el área urbana
- Dos ejes estructurales norte sur: Ruta 66 y Av. Del Parque -Av. Teniente. Luis Cruz Martínez.
- Ejes oriente poniente conectores del borde costero y fluvial: Av. Del Golf, Av. Santa Teresa y Av. Aeródromo Sur.

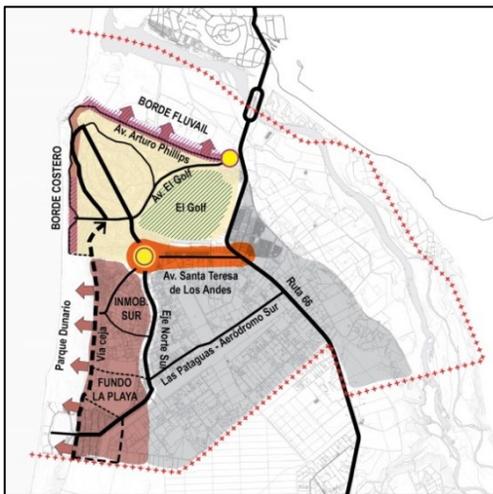


Alternativa 3

Sistema que estructura el territorio fluvial y promueve conectividad en el sector oriente:

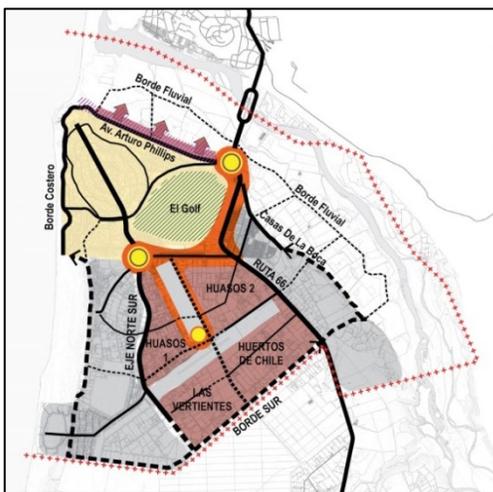
- Eje principal: Ruta 66, como avenida urbana articuladora del oriente y poniente.
- Costanera río configura el borde del río Maipo
- Integración del sector oriente con el resto del área urbana a partir de tres ejes: Av. Santa Teresa, Aeródromo Sur y vía borde sur.

VI.1.5 Sistema de centralidades y sectores de desarrollo comparado



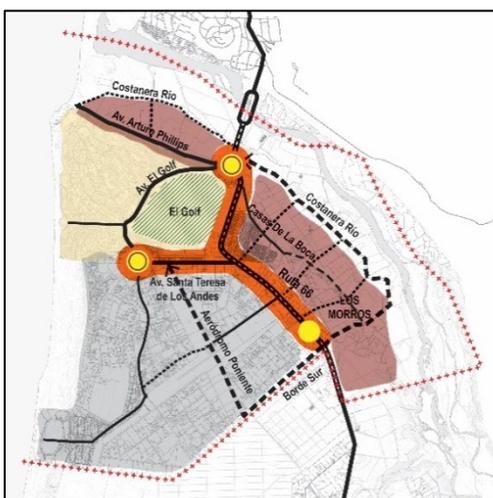
Alternativa 1

- Desarrollo de equipamiento de escala local, capaz de servir a su población residencial y flotante.
- Reconoce centralidades existentes en Av. Del Golf y Santa Teresa, proponiendo un eje de equipamientos a lo largo de esta vía.
- Generar desarrollo turístico especializado en el borde costero y Av. Arturo Phillips.
- Promover un desarrollo residencial controlado en el sector de las dunas.



Alternativa 2

- Eje de equipamiento de escala comunal en Ruta 66, que refuerza centralidad existente de Av. Del Golf.
- Eje de equipamiento de escala local en Av. Santa Teresa que refuerza centralidad existente en el cruce con Av. Teniente. Luis Cruz Martínez.
- Crear subcentralidad en el sector norte del aeródromo relacionado a parque propuesto.
- Promover intensificación y densificación del sector del centro.

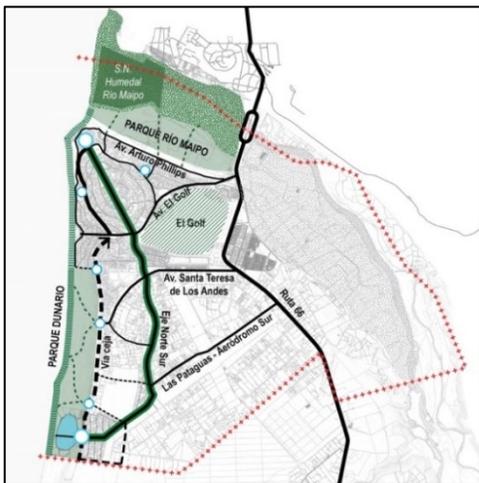


Alternativa 3

Sistema que estructura el territorio fluvial y promueve conectividad en el sector oriente:

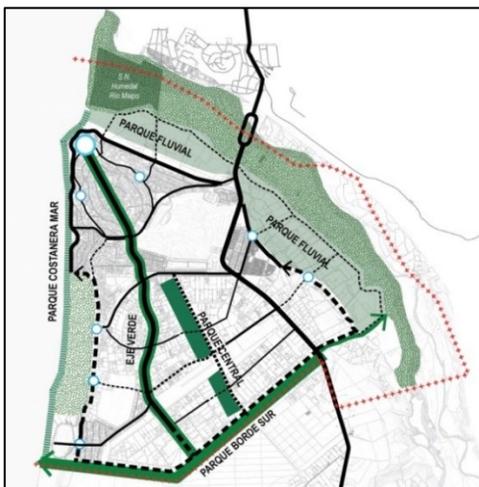
- Eje principal: Ruta 66, como avenida urbana articuladora del oriente y poniente.
- Costanera río configura el borde del río Maipo
- Integración del sector oriente con el resto del área urbana a partir de tres ejes: Av. Santa Teresa, Aeródromo Sur y vía borde sur.

VI.1.6 Sistema de áreas verdes y espacio público comparado



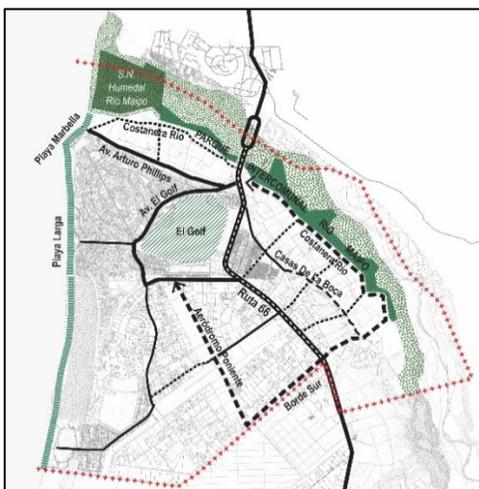
Alternativa 1

- Parque dunario como principal área verde de la ciudad.
- Parque fluvial al oriente del sector borde río, relacionado al Santuario de la Naturaleza.
- Vía verde en eje norte sur (Av. Del Parque, Teniente. Luis Cruz Martínez y Alejandrina Zegers).
- Sistema de miradores en el borde costero (vía ceja)



Alternativa 2

- Parques perimetrales: sistema de playas en la costanera, parque río Maipo y avenida parque en el borde sur. Dunas mantienen su patrón de desarrollo actual.
- Parque central, en sector norte y sur del aeródromo, como frente de desarrollo urbano en el sector del centro.
- Vía verde en eje norte sur (Av. Del Parque y Teniente. Luis Cruz Martínez)
- Sistema de miradores en el borde costero y fluvial.



Alternativa 3

- Parque río Maipo como principal área verde de la ciudad y de escala intercomunal. Elemento estructurante en la conformación del nuevo frente urbano propuesto en relación al río y que genera accesos directos al río

VI.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

VI.2.1 Alternativa urbana

Se proponen dos nuevas áreas urbanas comunales: El Convento emplazado en la macrozona centro y San Enrique emplazado en la macrozona sur. Esta alternativa constituye un sistema jerarquizado de áreas urbanas que se relacionan funcionalmente a partir del arco vial compuesto por Ruta 66 y G-80-I.

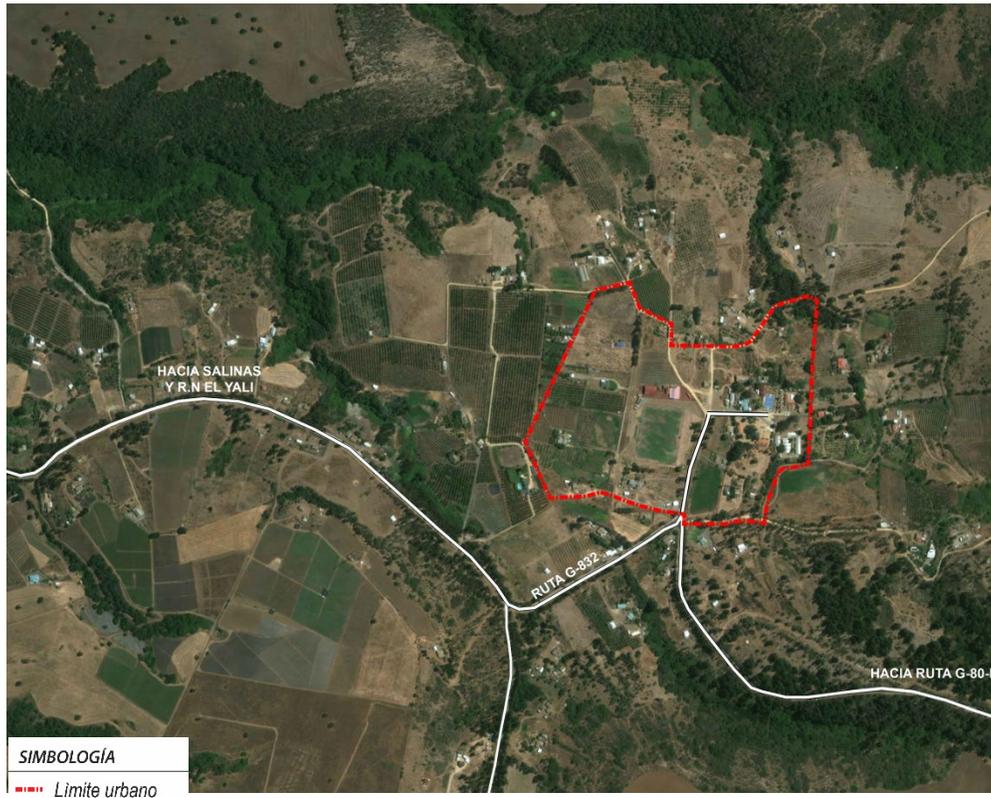
Este sistema propone reforzar la localidad de Rocas de Santo Domingo como cabecera urbana emplazada al norte de la comuna, y establecer dos centros urbanos de menor jerarquía, El Convento y San Enrique, que los cuales deberán concentrar servicios y equipamientos de escala local, para su demanda interna como también abastecer a otros asentamientos rurales menores y las localidades rurales costeras (Salinas del Convento y Caleta Mostazal respectivamente).

Las áreas urbanas propuestas reconocen las centralidades existentes de cada localidad y buscan fortalecer su rol dentro de la comuna: El Convento como puerta de acceso a la Reserva Natural El Yali y San Enrique como puerta de acceso sur, de carácter agroproductivo y patrimonial rural.

Según lo anterior, la incorporación de nuevas áreas urbanas al PRC de Santo Domingo tiene por objetivo:

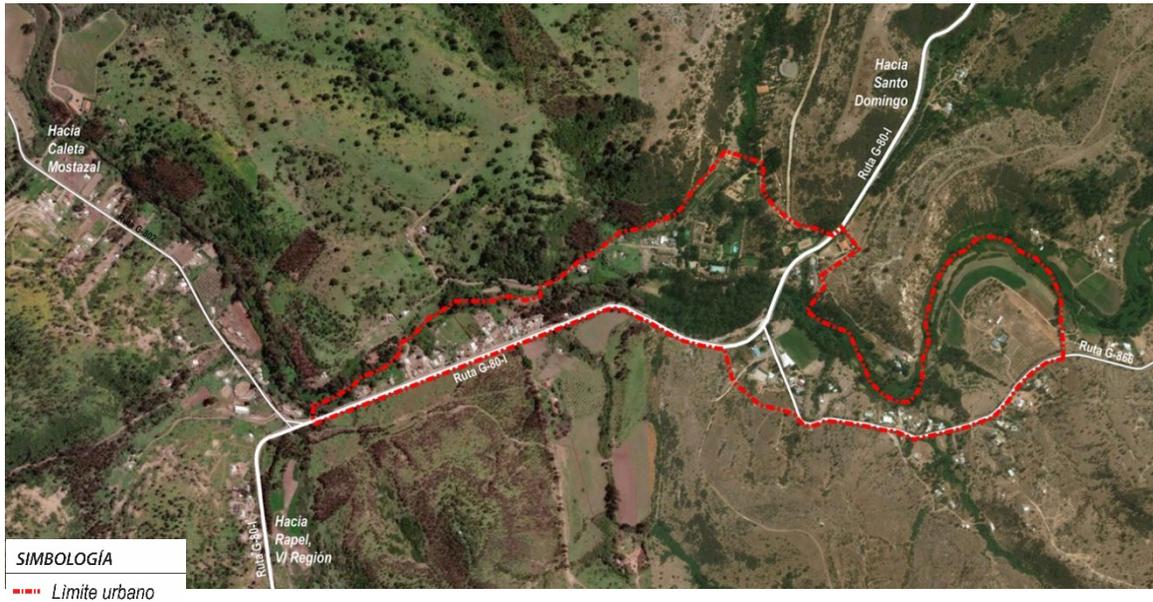
1. Fortalecer la identidad y dar mayor autosustento al territorio comunal.
2. Crear un sistema jerarquizado de centralidades urbanas.
3. Ordenar el desarrollo futuro de El Convento y San Enrique: concentrar el crecimiento en estos centros poblados con el fin de controlar la subdivisión rural dispersa existente, mediante la concentración del equipamiento y el desarrollo habitacional en áreas urbanas acotadas.

Figura 26 Alternativa urbana El Convento



Fuente: Elaboración propia

Figura 27 Alternativa urbana San Enrique



Fuente: Elaboración propia

VI.2.2 Alternativa rural

Esta alternativa refuerza la localidad de Rocas de Santo Domingo como la única área urbana comunal, en la cual se concentran los equipamientos, servicios y usos de tipo urbano. Las localidades El Convento y San Enrique mantienen su condición rural existente, y su capacidad de abastecer de servicios y equipamientos a sus entornos rurales lo desempeñan a través de la aplicación del art 55° LGUC. Así esta alternativa reconoce el patrón de desarrollo actual de los asentamientos: de tipo agrícola y de parcelaciones de agrado, las cuales se abastecen de los centros de equipamientos y servicios básicos existentes.

En esta opción el desarrollo futuro de todo el territorio rural de la comuna es únicamente regulado por las disposiciones del Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin generar nuevas ofertas de suelo urbano más que las que otorga Rocas de Santo Domingo, en el extremo norte de la comuna, con lo cual se dificulta la concentración de equipamientos y servicios en nodos de articulación.

Figura 28 Alternativa rural El Convento



Fuente: Elaboración propia

Figura 29 Alternativa rural San Enrique



Fuente: Elaboración propia

VIII IMAGEN OBJETIVO

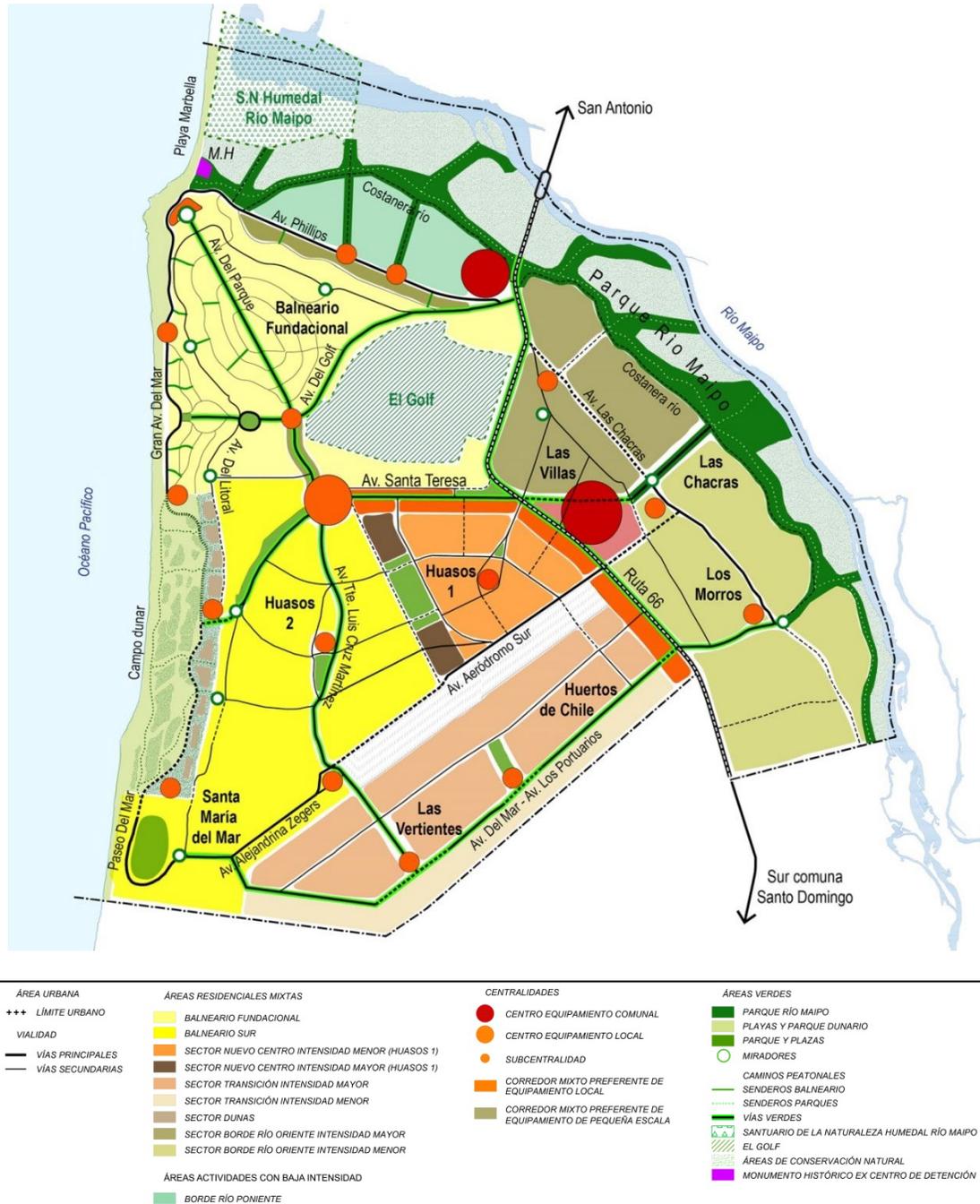
VII.1 LOCALIDAD ROCAS DE SANTO DOMINGO

La Imagen Objetivo de esta localidad considera principalmente el rol y funcionalidad de la Alternativa 2, sin embargo también incorpora principios de la Alternativa 1. Según esto, Santo Domingo se define como:

- Balneario que evoluciona hacia un centro de servicios turísticos de intereses especiales, asociados a los atractivos naturales que posee la comuna.
- Ciudad como centro de servicios a nivel comunal, orientado a darle autosuficiencia a la comuna, en cuanto a la diversidad y carácter de los equipamientos y servicios.

La propuesta apunta a conjugar los lineamientos de ambas alternativas. Esto determina que Santo Domingo, hoy reconocida únicamente por su condición de balneario, es una ciudad que en su proyección admite la evolución y el cambio para constituirse como cabecera comunal, respondiendo a la presiones y demandas ejercidas por el total de su población. Al mismo tiempo, esta renovación tiene que ser capaz de conservar su identidad actual, definida por el patrimonio urbano heredado del proyecto original de Rocas de Santo Domingo. En este sentido, el balneario fundacional constituye el código identitario de la propuesta; es el fundamento y referencia directa de los sistemas de estructuración de la alternativa integrada. En el mismo sentido el balneario también dispone la puesta en valor de los atractivos naturales y paisajísticos de la comuna, como atributo no tan solo para sus residentes, sino que también para futuros visitantes.

Figura 30 Imagen Objetivo: Rocas de Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

VII.1.1 Sistemas de estructuración

Los principales elementos que estructuran la propuesta de imagen objetivo son los sistemas de vialidad, centralidades, áreas verdes y espacio público, y sectores de desarrollo. A continuación se describe los sistemas y se detalla los elementos que fueron considerados de cada alternativa de estructuración.

VII.1.1.1 Sistema Vial

Este sistema considera la circunvalación de borde como la principal estructura vial de la ciudad, al constituirse como el elemento articulador de las demás vías que componen el sistema.

Sus principales elementos son:

- **Ruta 66:** Eje de acceso a la ciudad que, como consecuencia del proyecto concesionado del bypass de dicha ruta, transforma su actual condición de vía intercomunal de servicio portuario a una avenida de carácter urbano. Esta modificación permite que la ruta se integre en la trama urbana, articulando el sector oriente y poniente de la ciudad.
- **Eje norte sur:** Principal eje de conexión urbana interna, compuesto por Av. Del Parque y Av. Teniente. Luis Cruz Martínez. Conecta el balneario fundacional con los distintos sectores ubicados hacia el sur de la ciudad.
- **Circunvalación de borde:** Estructura e integra los territorios naturales de borde (río y mar) a la ciudad, y conecta de manera periférica los distintos sectores del área urbana, distribuyendo así los flujos viales al interior de ésta. Este sistema está integrado por tramos existentes y proyectados, siendo estos últimos los que proporcionan continuidad a la circunvalación.
- **Ejes oriente y poniente:** Ejes de conexión del borde costero y fluvial, e integradores de los sectores del oriente y poniente.
- **Vía Ceja:** Emplazada en el borde de la terraza superior, condición que proporciona el carácter de mirador.
- **Costanera río:** Vía de carácter paisajístico que configura el borde del territorio fluvial, da acceso al parque río Maipo propuesto y mitiga el riesgo de inundación del sector.
- **Vías secundarias:** Ejes de conexión interna de los distintos sectores de la ciudad, que refuerzan y complementan la red vial estructurante.

Figura 31 Imagen Objetivo: Sistema vial



Fuente: Elaboración propia

VII.1.1.2 Sistema de Centralidades

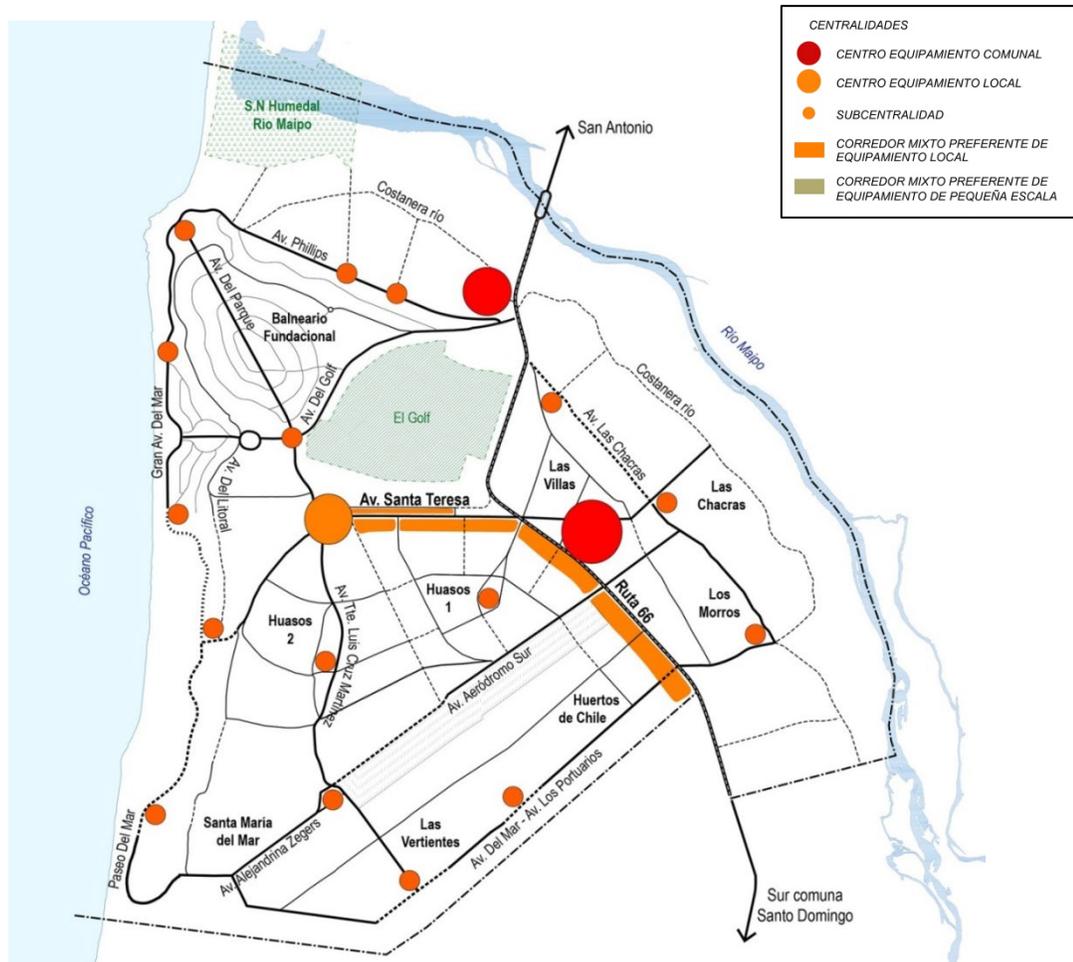
Se propone un sistema de centralidades jerarquizadas que otorguen mayor dotación de equipamientos y servicios para su población comunal y urbana, respondiendo al propósito de la localidad de convertirse en una cabecera de servicios comunales.

Este sistema recoge el propósito de la alternativa 2 de desarrollar dos ejes de equipamientos de distinta escala y, a su vez, refuerza el concepto de subcentralidades,

El sistema se constituye a partir de la escala de sus equipamientos:

- Centros de equipamientos y servicios de escala comunal en Ruta 66, en los enlaces con Av. Arturo Phillips y Avda. Santa Teresa
- Eje de equipamientos y servicios de escala local en Avda. Santa Teresa y borde poniente de la Ruta 66.
- Red de subcentralidades menores, en las vías estructurantes de cada sector, dando mayor cobertura y distancias caminables a toda al área urbana Rocas de Santo Domingo.

Figura 32 Imagen Objetivo: Sistema de centralidades



Fuente: Elaboración propia

VII.1.1.3 Sistema de áreas verdes y espacio público

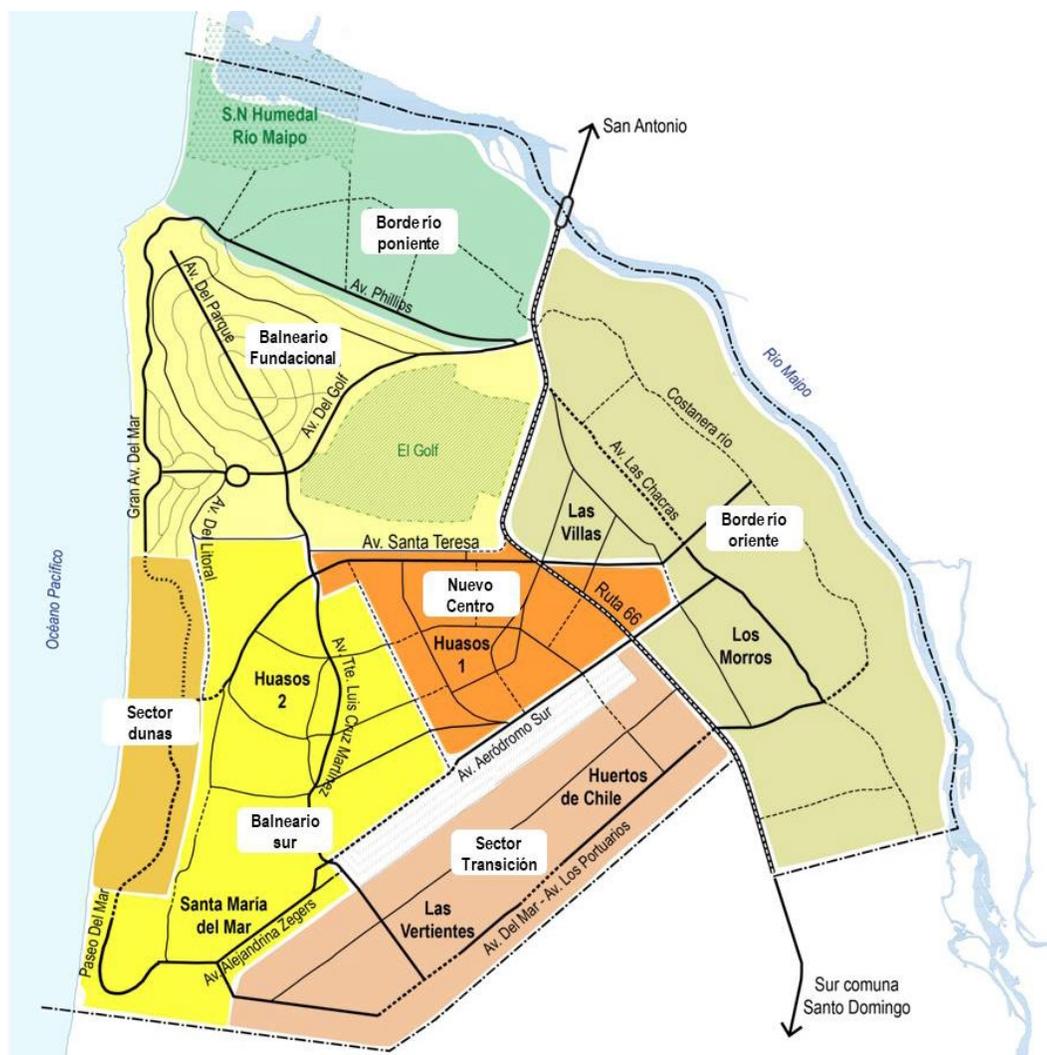
Este sistema constituye la pieza fundamental y estructurante de la propuesta, ya que es el elemento articulador entre la condición geográfica: peninsular, aterrizada y de dos bordes, y el sistema urbano. Responde al eje temático de *Comuna Parque*, otorgando áreas verdes de diversas dimensiones y cualidades, posicionando a la ciudad de Santo Domingo dentro del sistema costero urbano de la provincia de San Antonio a través de su infraestructura de

VII.1.1.4 Sectores de desarrollo

Se definen sectores urbanos a partir de su rol o visión de desarrollo. Se considera elementos propuestos de las 3 alternativas.

1. Balneario fundacional.
2. Balneario sur.
3. Nuevo centro (Huasos 1).
4. Sector de transición.
5. Sector dunas.
6. Borde río oriente.
7. Borde río poniente.

Figura 34 Imagen Objetivo: Sectores de desarrollo



Fuente: Elaboración propia

VII.1.2 Principales criterios de desarrollo por sector de desarrollo

1. Balneario Fundacional

Sector de conservación y resguardo del patrimonio urbano y paisajístico.

Reconocer condición patrimonial del sector, para proteger elementos de identidad urbana que otorgan carácter al balneario.

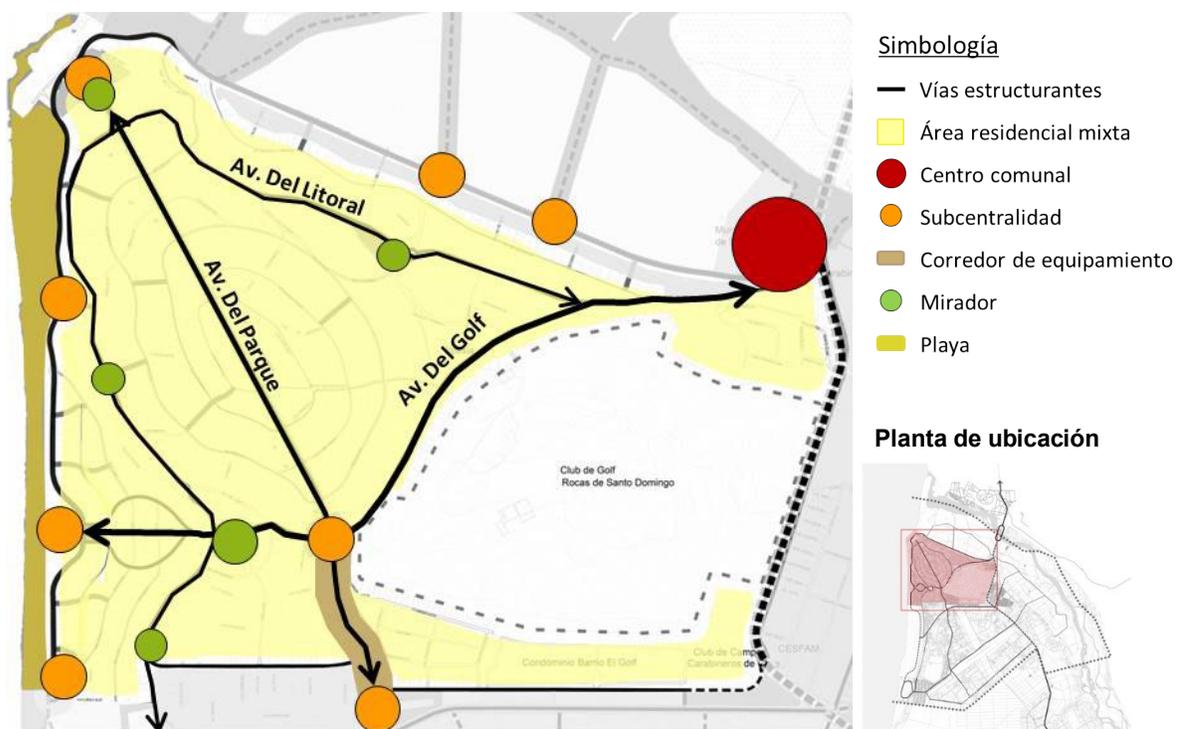
Reforzar en Av. Del Golf la condición de puerta de acceso al balneario, con polo de equipamiento ubicado en el cruce con Ruta 66. .

Reconvertir el borde costero, con puntos de equipamiento y servicios asociado al turismo y desarrollo de espacio público.

Generar circuito de áreas verdes plazas y miradores emplazados en Av. Del Litoral.

Fortalecer Av. Del Parque como eje conector entre centralidades de Av. Del Golf y Santa Teresa, y emplazador de equipamientos comerciales de pequeña escala.

Figura 35 Sector de desarrollo: Balneario Fundacional



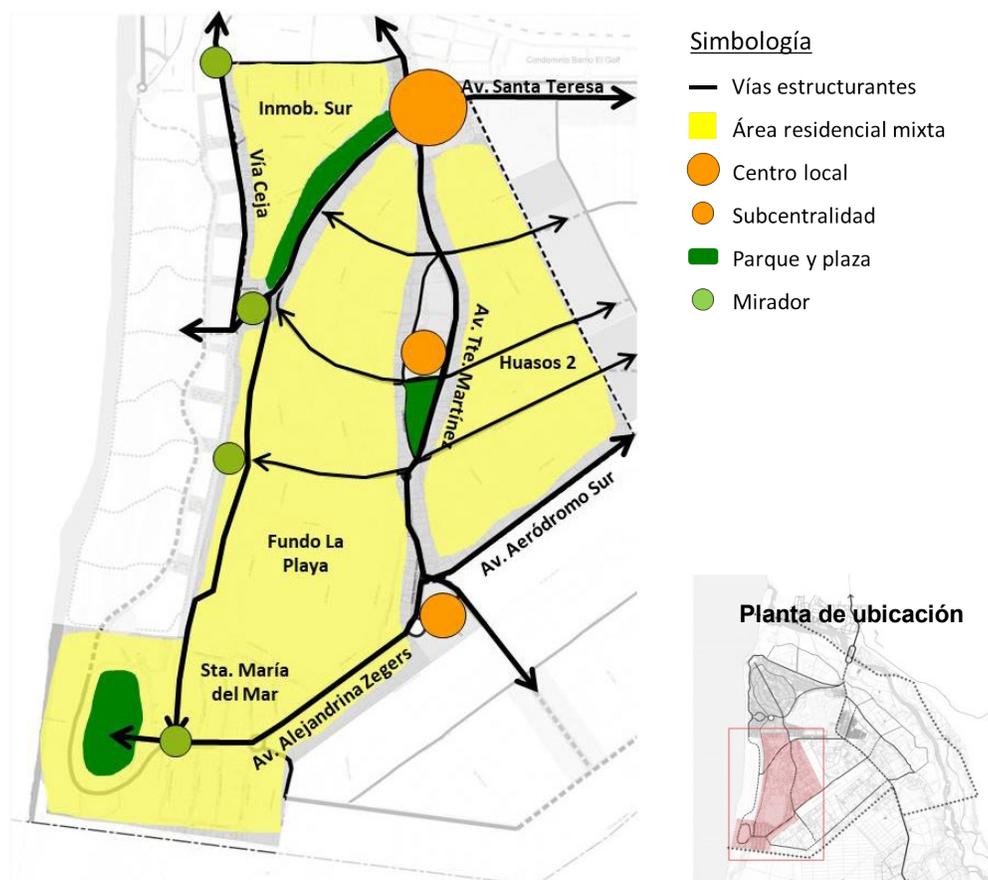
Fuente: Elaboración propia

2. Balneario Sur

Sector para el desarrollo residencial que mantiene las condiciones y carácter de desarrollo urbano del balneario fundacional.

- Reforzar continuidad a estructura vial en sentido norte sur: Av. Teniente. Luis Cruz Martínez al interior del sector y vía ceja por el borde de terraza superior.
- Dar continuidad a estructura vial en sentido oriente y poniente a partir de ejes que conecte el borde costero y fluvial de la ciudad: Santa Teresa como principal conexión con el sector de las dunas y el sistema vial de Av. Alejandrina Zegers - Aeródromo Sur conecta con Huasos 1 y con el sector oriente.
- Estructurar territorio interno con vías secundarias que dan continuidad con sector urbano inmediato (Huasos 1)
- Reforzar sistema de subcentralidades emplazadas sobre eje Av. Teniente. Luis Cruz Martínez
- Crear recorrido con miradores que reconozcan áreas verdes existentes y condición de mirador de la vía ceja.

Figura 36 Sector de desarrollo: Balneario Sur



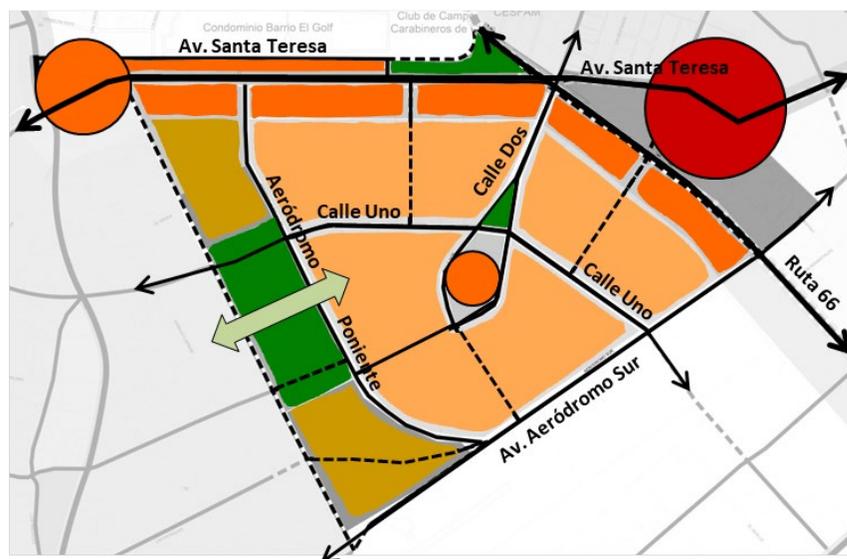
Fuente: Elaboración propia

3. Nuevo Centro (Huasos 1)

Principal sector de intensificación urbana debido a su emplazamiento estratégico y conectividad con el resto de la ciudad. Promueve la integración socio-cultural de la comuna a partir de su densificación y desarrollo de usos mixtos que incentiven actividades de encuentro de escala peatonal.

- Reconocer y reforzar rol articulador urbano del sector, que otorga interconexión vial y continuidad funcional a la ciudad.
- Considerar densificación para residencia permanente con el objetivo de diversificar la oferta de suelo urbano.
- Generar centro de equipamientos y servicios comunales al oriente de Ruta 66.
- Extender eje de equipamientos de escala local de Av. Santa Teresa hacia borde de la Ruta 66. Se propone una subcentralidad interior, complementando diversas escalas de equipamientos en el sector.
- Reconvertir faja norte del terreno aeródromo como elemento integrador entre ciudad y balneario, creando un Parque central con densificación residencial en sus extremos.

Figura 37 Sector de desarrollo: Nuevo Centro (Huasos 1)



Simbología

- Vías estructurantes
- Área residencial mixta menor intensidad
- Área residencial mixta mayor intensidad
- Centro comunal
- Centro y corredor de equipamiento local
- Subcentralidad
- Parque y plaza

Planta de ubicación



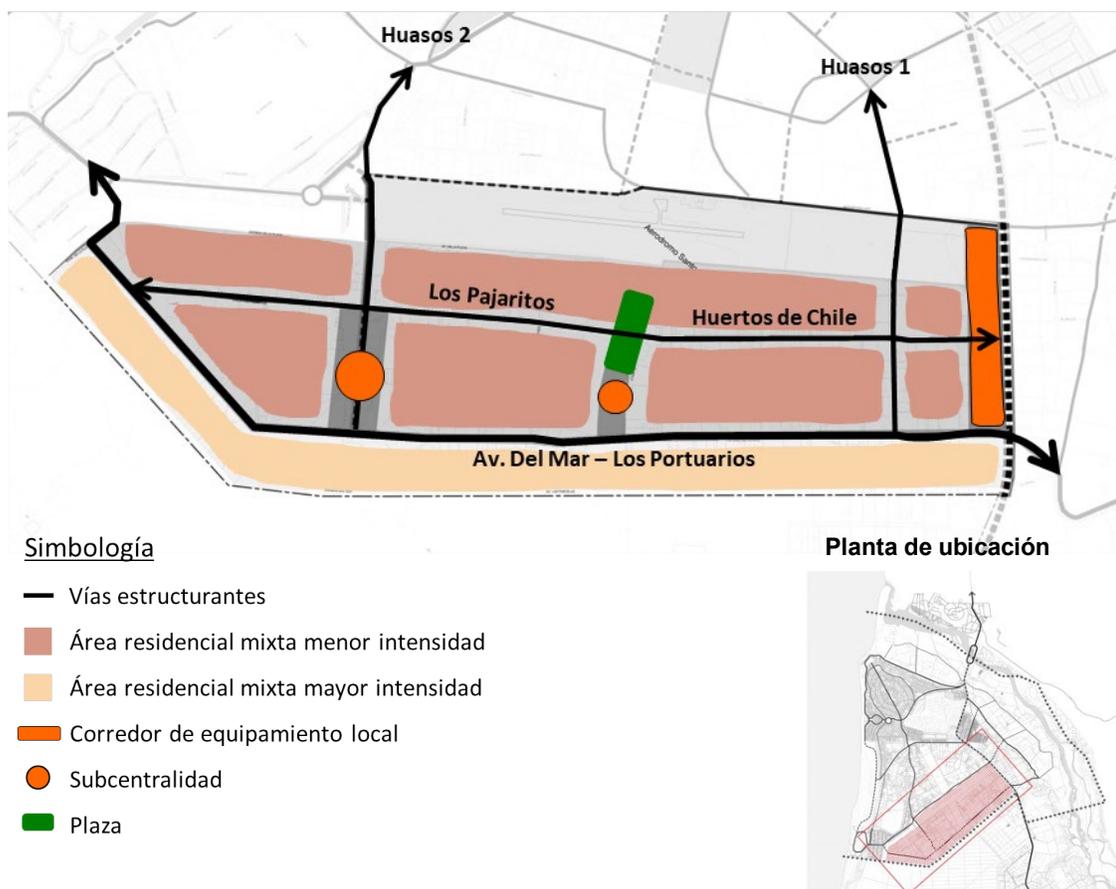
Fuente: Elaboración propia

4. Sector de transición

Sector de transición entre el área urbana intensa y el área rural, que busca promover una intensificación del uso del suelo que responda al carácter de **su emplazamiento**.

- Reconocer eje vial de Av. Del Mar – Los Portuarios como una vialidad estructurante del sector, generando un frente interior como elemento de remate al desarrollo urbano.
- Mejorar la accesibilidad desde la Ruta 66 y la conectividad e integración hacia el interior urbano (Huasos 1 y 2).
- Definir un sector residencial interior con intensidad de ocupación media baja.
- Crear una faja de borde con uso residencial de baja intensidad, como mediación entre el área urbana y rural.
- Definir el emplazamiento de subcentralidades acorde a la estructura vial del sector.

Figura 38 Sector de desarrollo: Sector de transición



Fuente: Elaboración propia

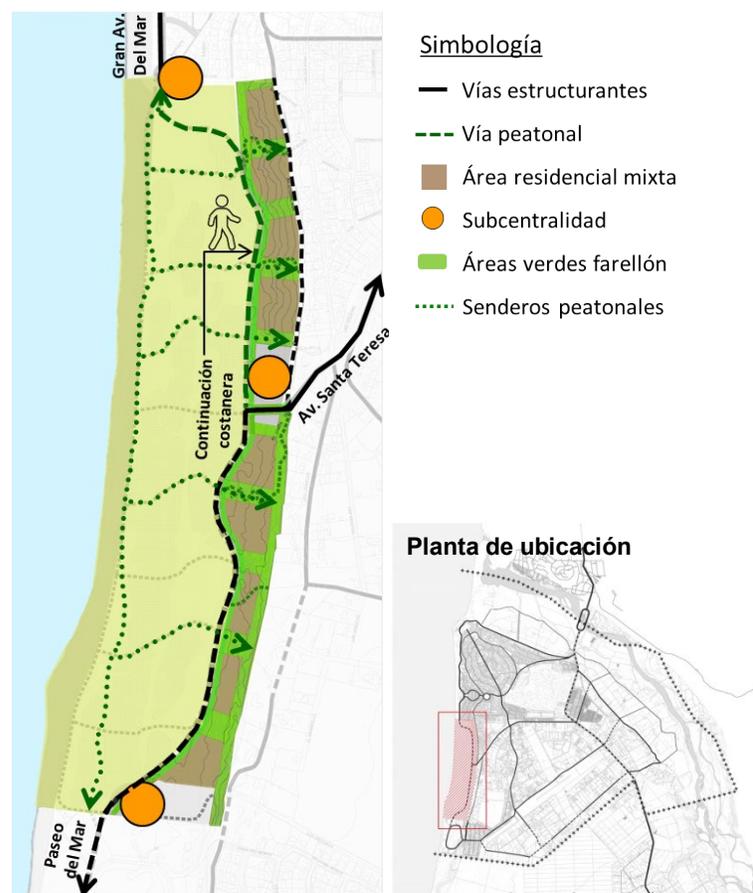
5. Sector dunas

Sector que establece continuidad y consolidación del total del borde costero, a partir de la integración del área urbana de playa y dunas a la ciudad.

- Generar un sistema de ocupación de baja intensidad en farellón costero, que conjuga su valor natural con un desarrollo residencial discontinuo, en base a la definición de áreas verdes y espacio público intermedios.
- Definir el Campo Dunar como un área de preservación, integrándolo a la ciudad mediante circulaciones existentes.
- Dar continuidad a la costanera para generar acceso a dunas y farellón. Se proponen dos tramos: uno de carácter peatonal relacionado a la quebrada del farellón y un tramo vial que conecta Av. Paseo Del Mar y Santa Teresa.
- Definir el desarrollo de equipamientos en localizaciones estratégicas, generando puntos de acceso al parque dunario.

Resguardar las dunas, para conservar su condición natural que permite mitigar efectos de un eventual tsunami.

Figura 39 Sector de desarrollo: Sector Dunas



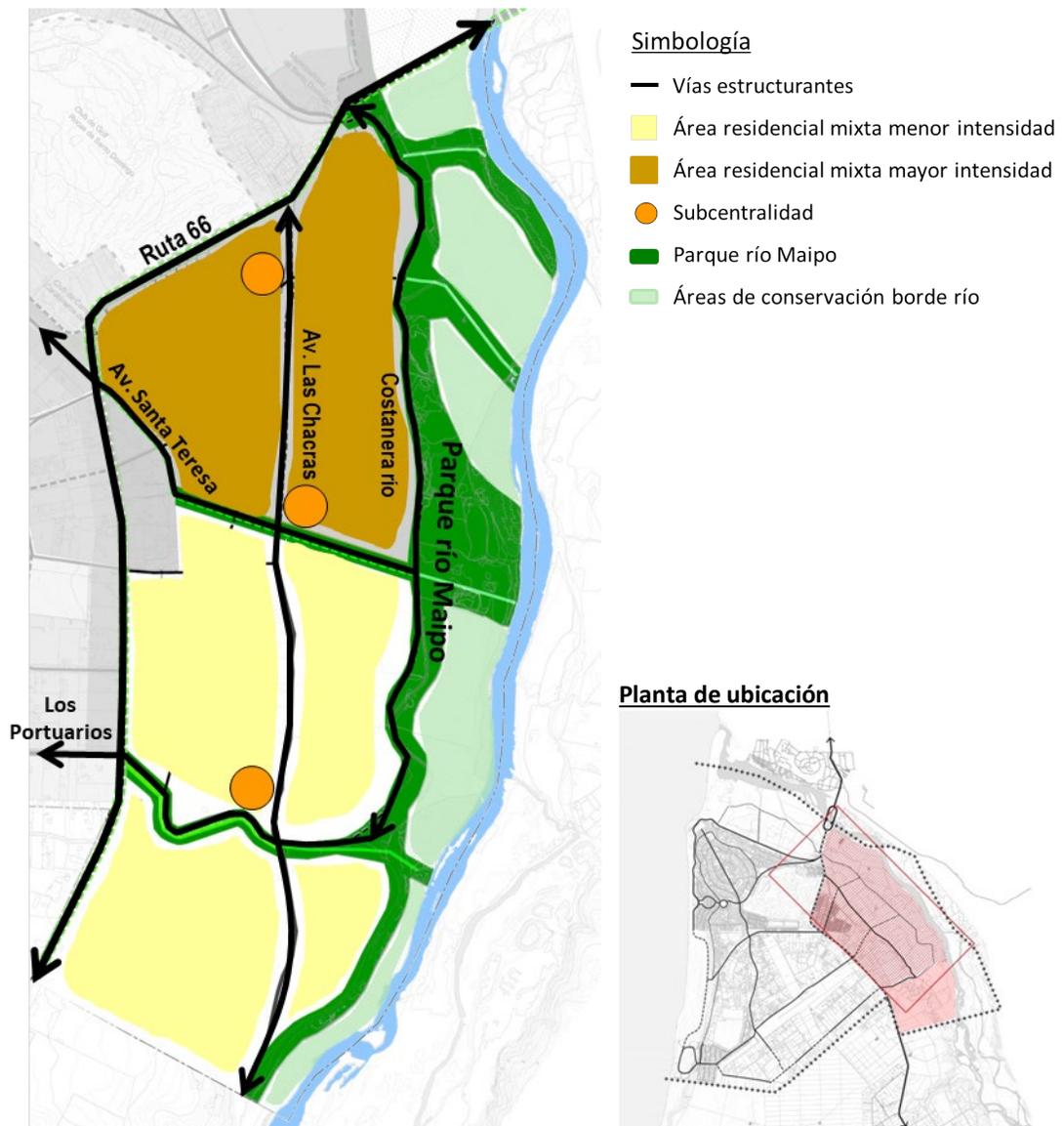
Fuente: Elaboración propia

6. Borde río oriente

Nuevo frente urbano relacionado al río Maipo, que reconoce la calidad ambiental del territorio dada su orientación y relación con el río, habilitándolo para un desarrollo principalmente residencial.

- Mejorar conexión con el poniente mediante la continuación de: Av. Santa Teresa como eje estructurante del Sector y que separa dos zonas con distinta intensidad, y Los Portuarios que conecta con el sector sur.
- Estructurar el desarrollo mediante dos vías paralelas al río.
- 1. Costanera río: Configura el borde urbanizable del territorio, da acceso al parque y determina el borde de la caja del río Maipo
- 2. Av. Las Chacras: Principal eje interno del Sector.
 - Definir dos sectores residenciales con distinta intensidad de uso: un sector con mayor intensidad asociado a Ruta 66, y otro de menor intensidad, asociado al borde río.
 - Integrar el borde del río Maipo al área urbana, generando áreas verdes y espacio público.
 - Definir áreas de equipamiento puntuales que sirvan a los habitantes del sector.

Figura 40 Sector de desarrollo: Borde río oriente



Fuente: Elaboración propia

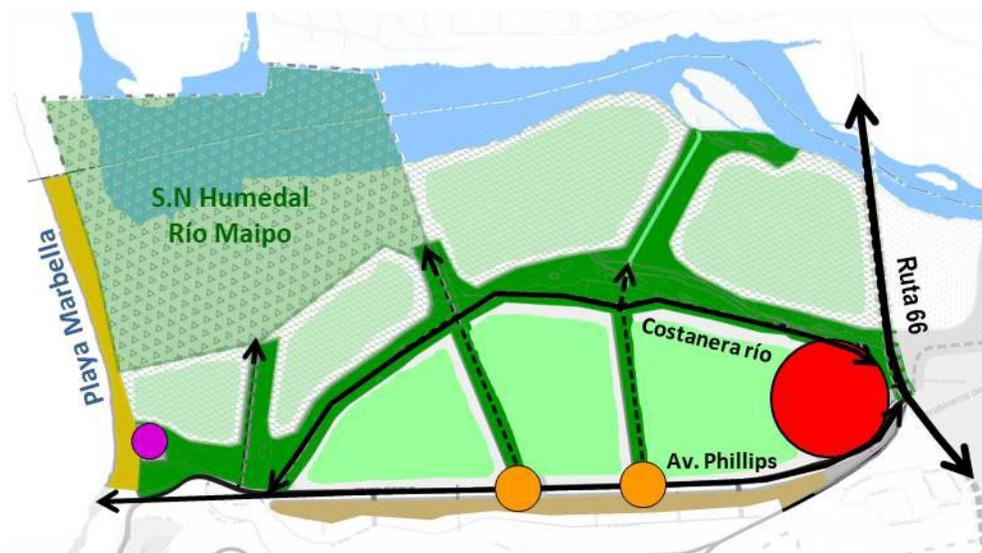
7. Borde río poniente

Faja intermedia vinculante entre el área urbana intensa y los bordes naturales.

- Acoger actividades con baja intensidad de uso, como equipamiento y servicios turísticos, recreativos, científicos, culturales y educativos, asociados al valor natural de la comuna.
- Reconvertir el borde sur de Av. Arturo Phillips, generando un eje de para equipamientos y actividades turísticas relacionadas con el río Maipo y el santuario de la naturaleza.

- Consolidar y potenciar centro de servicio comunal existente, como parte del sistema urbano costero intercomunal.
- Generar un Parque urbano y vía costanera en borde río Maipo, otorgando acceso al río, Santuario de la Naturaleza y playa Marbella, y definiendo el límite para la ocupación urbana de baja intensidad. Su funcionalidad también responde a la contención de eventuales crecidas del río.

Figura 41 Sector de desarrollo: Borde río poniente



Simbología

- Vías estructurantes
- Área de baja intensidad
- Centro comunal
- Subcentralidad
- Corredor de equipamiento
- Parque río Maipo
- Playa Marbella
- Área de conservación borde río
- Monumento Histórico

Fuente: Elaboración propia

Planta de ubicación



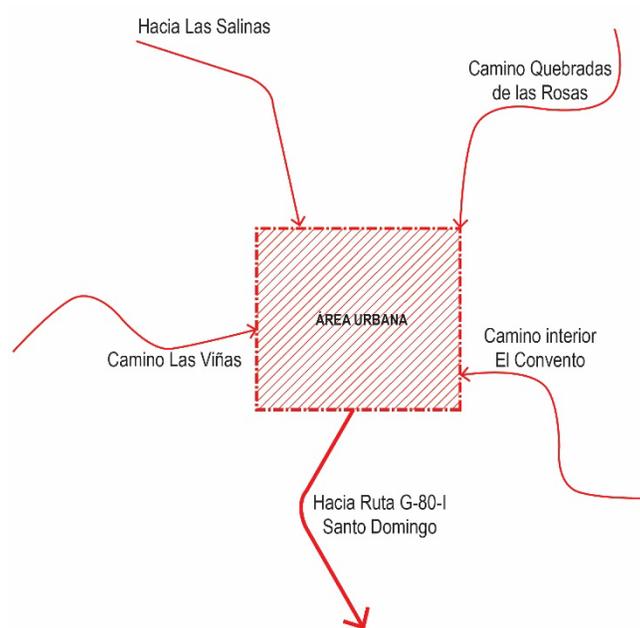
VII.2 LOCALIDAD EL CONVENTO

La localidad de El Convento se constituye principalmente por su centro de equipamientos existente, lugar donde conectan todos los caminos rurales del sector y que establece una zona de influencia que abarca a las localidades aledañas.

Según lo anterior, se considera muy relevante la definición de un área urbana, que busca reforzar su rol de centralidad en la zona centro de la comuna, ordenar el desarrollo y crecimiento futuro, generando una alterativa nueva a la tendencia de ocupación residencial

en parcelaciones de agrado, con tamaños prediales menores a 5.000 m² y carentes de servicios urbanos.

Figura 42 Esquema área urbana El Convento

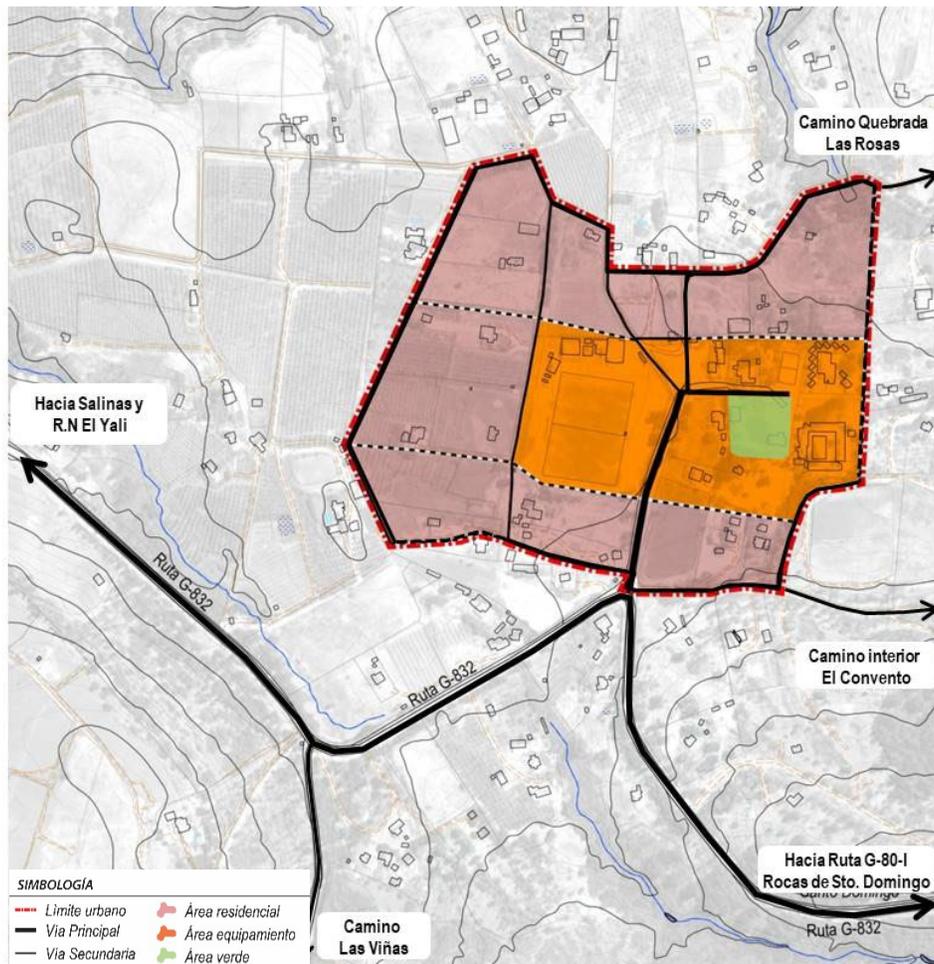


Fuente: Elaboración propia

Se propone un área urbana de entre 18 hectáreas, con capacidad poblacional aproximada para 2.000 habitantes. Los elementos estructurantes de la propuesta son:

- Reforzar la vía principal de acceso (vía de intersección con Ruta G-832) como un eje emplazador de equipamientos,
- Crear una circunvalación perimetral que conecta toda el área urbana.
- Reconocimiento y refuerzo de equipamientos existentes en cruce de vías principales.
- Generar una zona residencial mixta como oferta de suelo urbano alrededor del centro de equipamientos.
- Reconocimiento de áreas verdes existentes.

Figura 43 Imagen Objetivo: El Convento



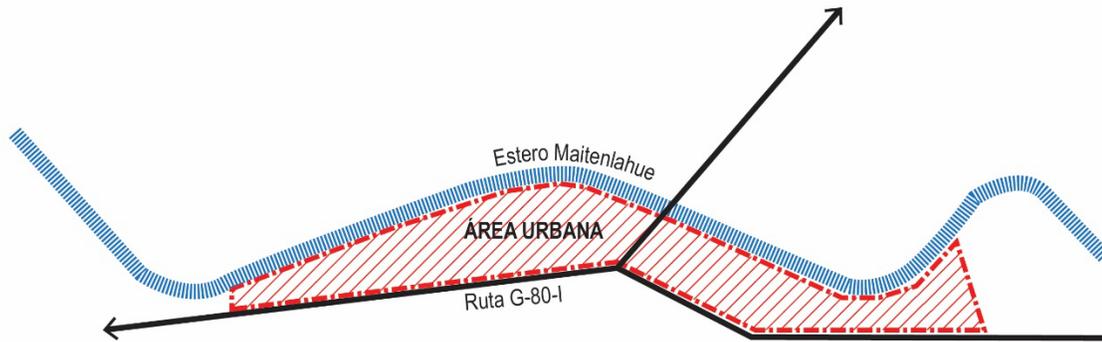
Fuente: Elaboración propia

VII.3 LOCALIDAD SAN ENRIQUE

La localidad San Enrique constituye la principal localidad de la zona sur de la comuna, conformada por un centro de equipamientos y un desarrollo residencial en torno a él. Se encuentra también la presencia del estero Maitenlahue, principal recurso natural que abastece la actividad productiva vinícola característica de la zona, del cual es representativo el emplazamiento de Casas de Bucalemu. Según lo anterior, se considera relevante la definición de un área urbana para reforzar su rol de centralidad, ordenar y proteger el desarrollo futuro de los elementos existentes.

Se propone un área urbana de entre 47 hectáreas, con capacidad poblacional para 1.000 habitantes aproximadamente. Se estructura en torno a un límite norte establecido por el estero Maitenlahue y un límite sur definido por su sistema vial.

Figura 44 Esquema área urbana San Enrique

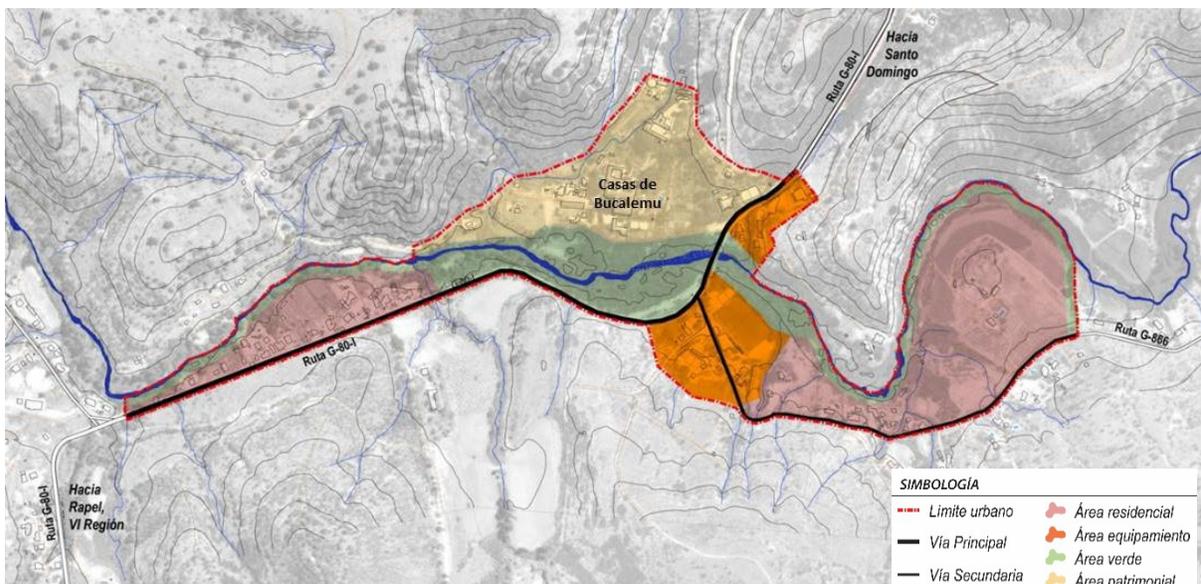


Fuente: Elaboración propia

El área urbana tiene como finalidad reconocer y estructurar los elementos existentes. Según esto se propone:

- Refuerzo de equipamientos existentes en cruce de vías principales.
- Generar una zona residencial mixta que agrupación de casas emplazadas en vías principales.
- Definir áreas verdes en el borde del Estero Maitenlahue.
- Reconocimiento de Casa de Bucalemu como potencial Zona Conservación Histórica.

Figura 45 Imagen Objetivo: El Convento



Fuente: Elaboración propia

VIII TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO

El día 24 de agosto del 2022 se llevó a cabo Sesión Extraordinaria del Concejo Comunal N°018, donde se llegó a acuerdos, de manera unánime, sobre los criterios de respuesta de las observaciones ingresadas en el proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, además de los términos para la elaboración del anteproyecto. Dichos términos son los siguientes:

TÉRMINO 1: SOBRE EL LÍMITE URBANO
1.1 Rocas de Santo Domingo: mantener límite urbano de Imagen Objetivo para la localidad, que es consistente con el PRC vigente; y evaluar la identificación de territorios puntuales para su ampliación, que permitan el emplazamiento de viviendas de interés público.
1.2 El Convento: definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), facilitando la dotación de equipamientos públicos en la localidad por parte del municipio.
1.3 San Enrique: definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), facilitando la dotación de equipamientos públicos en la localidad por parte del municipio.
TÉRMINO 2 - RSD: SOBRE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO
2.1 Mantener los valores del balneario fundacional: familiar, tranquilo y seguro, como parte del patrimonio e identidad de la comuna.
2.2 Proyectar una localidad con un horizonte poblacional que disminuya la capacidad de desarrollo del PRC vigente (72.000 habitantes), considerando la factibilidad sanitaria y vial del Anteproyecto.
2.3 Promover un crecimiento urbano de carácter residencial, con dotación de espacios públicos, vialidad, equipamientos y servicio, consolidando su condición de cabecera de servicios comunales (acorde a su horizonte poblacional).
2.4 Promover el sistema de centralidades a partir del emplazamiento de equipamientos de escala comunal y local, conformando una red de subcentralidades menores, emplazadas en las vías estructurantes de cada sector de la localidad, que aporten equipamiento a los distintos barrios y generen distancias caminables a toda el área urbana de Rocas de Santo Domingo.
2.5 Optimizar el uso del suelo urbano vigente a través de: <ul style="list-style-type: none"> - promover la densificación en los sectores con buena accesibilidad y emplazamiento estratégico. - habilitar nuevos territorios para el desarrollo urbano en el sector borde río Maipo, acorde a su condición natural y riesgos presentes en él.
2.6 Generar una malla vial jerarquizada y continua que: <ul style="list-style-type: none"> - mejore la conectividad al interior del área urbana. - articule la relación funcional entre el sector oriente y poniente de la Ruta 66. - integre los distintos sectores con los atributos naturales de la ciudad. - controle los accesos a barrios urbanos para resguardar la seguridad.
2.7 Resguardar la altura de edificación en el área urbana de Rocas de Santo Domingo: <ul style="list-style-type: none"> - limitándola en territorios planos o de baja pendiente, acorde a las características actualmente consolidadas. - permitiendo mayores alturas en sectores con pendiente, propendiendo a no obstaculizar las vistas hacia el borde costero y fluvial.

2.8 Promover el concepto de “Comuna Parque” conformando una red estructurada y jerarquizada de espacios públicos, que ponga en valor e integre los elementos paisajísticos identitarios de la ciudad y sus principales atributos naturales emplazados dentro del límite urbano.

TÉRMINO 3 - RSD: SOBRE VIALIDAD

3.1 Sector de dunas:

Mantener la continuidad de la costanera desplazándola en el pie del farellón, resguardando el bosque de microclima existente y complementado con senderos peatonales en el farellón, que a su vez actúan como vías de evacuación.

3.2 Sector Las Vertientes:

Mantener conectividad con Ruta 66 a partir de los sistemas viales Los Pajaritos – Huertos Chile y Av. Del Mar-Los Portuarios, acorde a los gravámenes de utilidad pública del PRC vigente.

TÉRMINO 4 - RSD: SOBRE ÁREAS VERDES Y ATRIBUTOS NATURALES

4.1 Sector dunas:

Mantener la condición de **resguardo del campo dunar**, mediante una zona de área verde.

4.2 Sector Borde Río Maipo:

Mantener la determinación de un **área verde para la conservación del borde del río**, complementado con un parque urbano lineal que define el límite del área desarrollable y actúa como mitigación de eventuales riesgos.

4.3 Sector Las Vertientes:

Incorporar bandejón central de Av. La Playa al sistema de áreas verdes.

TÉRMINO 5 - RSD: SOBRE CENTROS DE EQUIPAMIENTOS

5.1 Mantener corredor de **equipamiento mixto asociado a Av. Santa Teresa y Ruta 66**, y evaluar la incorporación un **nuevo corredor de equipamientos en Av. Aeródromo Sur**.

5.2 Precisar territorios de **equipamientos mixtos en el cruce de Av. Santa Teresa y Av. Teniente. Luis Cruz Martínez**.

5.3. Evaluar la continuidad del **eje de equipamiento mixto al poniente de Av. Santa Teresa**.

5.4 Sector borde costero y Av. Arturo Phillips

- **Evaluar y precisar localización y cantidad de subcentralidades en borde costero** (Av. De Mar, continuación costanera y Paseo del Mar), evitando la definición de un corredor continuo de equipamientos.
- **Evaluar y precisar localización y cantidad de subcentralidades en Av. Arturo Phillips**, y mantener corredor que combine equipamiento de baja intensidad con vivienda en borde sur de la vía.
- **Precisar destinos de equipamientos para las subcentralidades**, respondiendo al rol turístico y respetando el carácter de los barrios cercanos.

5.5 Sector Las Villas

- **Evaluar la dotación de equipamientos**, considerando la población proyectada y su localización sobre vías estructurales.

TÉRMINO 6 - RSD: SOBRE ZONIFICACIÓN Y NORMA URBANÍSTICA

6.1 Sector Huasos 1:

Generar una densificación equilibrada, acorde a la capacidad de desarrollo del sector, respondiendo a la localización estratégica y rol articulador de éste dentro del área urbana.

6.2 Sector Huasos 2:

Evaluar condiciones que permitan una subdivisión predial menor en sectores puntales, considerando la consolidación actual que presenta el barrio y manteniendo el carácter predominantemente residencial de baja intensidad.

6.3 Sector Sur (Las Vertientes – Huertos Chile):

Establecer condiciones que permitan una subdivisión predial y coeficiente de ocupación de suelo menor a la actualmente vigente, manteniendo el carácter de barrio predominantemente residencial de baja intensidad.

6.3 Sector dunas:

Permitir el desarrollo controlado del farellón costero, y evaluar una intensidad de ocupación y tipologías de edificación que consideren las características del paisaje natural.

6.4 Sector Borde Río Maipo Poniente:

Mantener carácter de baja intensidad de ocupación, con usos de equipamiento de educación, científico y cultural, asociado al atributo del Santuario de la Naturaleza.

6.5 Sector Borde Río Maipo Oriente:

- **Definir intensidad de ocupación generando una gradiente** de mayor intensidad en el borde de Ruta 66 y de menor intensidad en el borde del río Maipo, y
- **Reconocer las condiciones de ocupación de los sectores ya consolidado,** estableciendo límites asociados a dichas condiciones.

IX ANTEPROYECTO

IX.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Rocas de Santo Domingo, hoy reconocida únicamente por su condición de balneario, es una ciudad que en su proyección admite la evolución y el cambio para consolidarse como cabecera comunal, respondiendo a la presiones y demandas ejercidas por el total de su población. La propuesta fomenta el tránsito de una localidad balneario a una ciudad-balneario, teniendo como principio la conservación de su identidad actual, definida por el patrimonio urbano heredado del proyecto original de Rocas de Santo Domingo.

Acorde a lo anterior, la actualización de su PRC presenta como desafío el desarrollo de un modelo urbano equilibrado y equitativo:

- Capaz de preservar y compatibilizar el rol balneario con el de una ciudad permanentemente activa.
- Conjugar la conservación urbana y natural con los servicios propios de una cabecera comunal, sin alterar la condición urbanística del balneario fundacional.
- Incentivar una mayor diversidad urbana, mejorando su integración, funcionalidad y dotación de equipamientos.

Otro desafío que conlleva la propuesta es la integración de sus atributos naturales a la ciudad, incorporándolos al desarrollo urbano en calidad de áreas verdes y espacios públicos, resguardando su valor natural. De este modo la ciudad se constituye a partir de sus dos frentes, costero y fluvial, potenciando ambos sectores según la vocación de sus territorios.

En términos generales, esta localidad se caracteriza por la conciliación de zonas exclusivamente residenciales y el emplazamiento puntual de subcentros de equipamiento y áreas verdes, los cuales detonan hitos urbanos que ordenan las relaciones funcionales de la ciudad. Ejemplo de lo anterior es la rotonda de Av. Del Golf y la plaza de Las Flores.

Relevando dicha condición, la propuesta integra un sistema de zonas residenciales con una red jerarquizada de centralidades, que cumplen distintos roles acorde a su emplazamiento y aseguran una suficiente dotación de equipamientos para su población. En este sentido, las zonas que componen el Anteproyecto presentan usos principalmente únicos (residenciales o de equipamientos), consolidando la vocación que presenta cada zona y generando sinergia entre ambos sistemas.

IX.2 LÍMITE URBANO

El Anteproyecto mantiene el límite urbano vigente de Rocas de Santo Domingo definido por el PRC del año 2003, presentando una superficie total de 1.822,7 ha. Dicha determinación se justifica en que el área urbana actual presenta suficiente suelo urbano disponible para el crecimiento poblacional en un horizonte de 30 años, considerando su población permanente y flotante (33.700 habitantes según la proyección de crecimiento elaborada en este estudio).

Cabe mencionar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 sexies de la Ley General Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a 10 años, proceso que posibilita la ampliación del límite urbano en caso de que las dinámicas de población así lo requieran.

Sumado a lo anterior, el Anteproyecto plantea disminuir la cabida poblacional del PRC del año 2003 que, acorde a las densidades establecidas en su Ordenanza, permite un crecimiento de hasta 72.000 habitantes aproximadamente.

Se definen dos nuevas áreas urbanas, correspondientes a las localidades de El Convento y San Enrique, de 3,2 ha y 3,4 ha. respectivamente, con el objetivo de mejorar y facilitar la dotación de equipamientos públicos de estas localidades rurales. Estas áreas urbanas reconocen los equipamientos y servicios existentes en ambas localidades, permitiendo uso exclusivamente de equipamiento (no se admite vivienda).

Figura 46 Limite urbano Rocas de Santo Domingo



Fuente: Elaboración URBE

Figura 47 Limite urbano El Convento



Fuente: Elaboración URBE

Figura 48 Limite urbano San Enrique



Fuente: Elaboración URBE

IX.3 ZONIFICACIÓN

La propuesta de Proyecto del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo incorpora las siguientes zonas:

a) ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

- ZR1 Balneario Fundacional Caracol
- ZR2 Balneario Fundacional Bordes
- ZR3 Balneario Fundacional Puntilla
- ZR4 a Sector Dunas Santa María
- ZR4 b Sector dunas Farellón
- ZR5 a Av. Del Mar, Eucaliptus, Santa María y Borde Río Maipo
- ZR5 b Inmobiliaria Sur, Fundo La Playa y Huasos 2
- ZR6 Las Villas
- ZR7 a Las Villas Borde
- ZR7 b Huasos 1 Borde
- ZR8 Las Vertientes, Huertos Chile, Los Morros y Las Chacras
- ZR9 Sector Sur Ruta 66
- ZR10 Huasos 1 Interior
- ZR11 Barrio El Golf

b) ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Rocas de Santo Domingo

- ZE1: Centro de Equipamientos y Servicios Comunales
- ZE2: Eje de Equipamiento Mixto Comunal
- ZE3: Subcentro de Equipamiento y Servicios Local
- ZE4: Subcentro de Equipamiento Turístico 1
- ZE5: Subcentro de Equipamiento Turístico 2
- ZE6: Equipamiento Científico, Cultural y Deportivo
- ZE7: Eje de Equipamiento Turístico Mixto
- ZE8: Eje de Equipamiento Mixto Local
- ZE9: Equipamiento Deportivo El Golf

El Convento – San Enrique

- ZE10: Equipamiento Local El Convento y San Enrique

d) ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

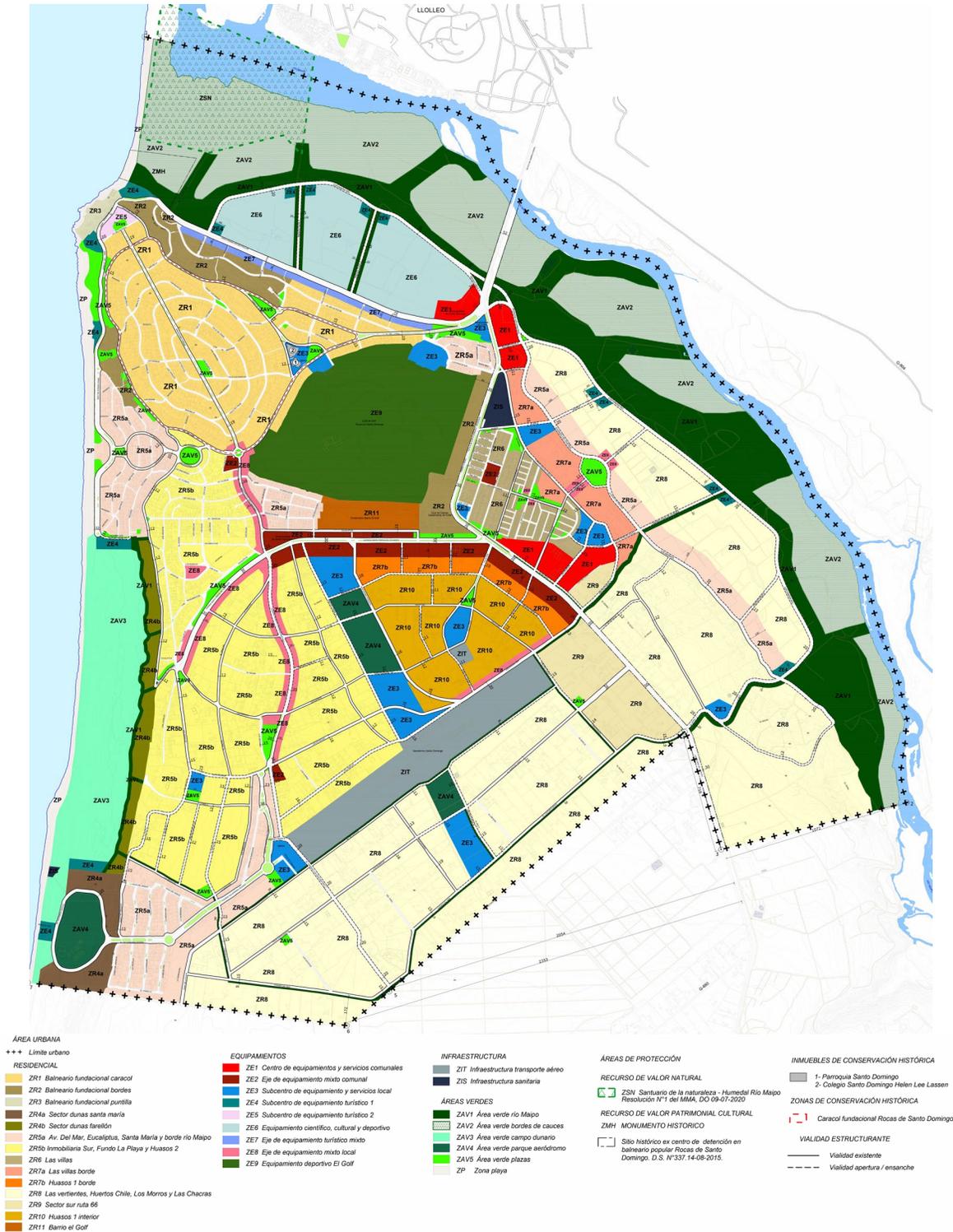
- ZIT: Infraestructura de Transporte Aéreo
- ZIS: Infraestructura Sanitaria

c) ZONAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

- AV1: Área Verde Río Maipo
- AV2: Área Verde Bordes de Cauces
- AV3: Área Verde Campo Dunario
- AV4: Área Verde Parque Aeródromo
- AV5: Área Verde Plazas
- ZP: Zona Playa

IX.4 ROCAS DE SANTO DOMINGO

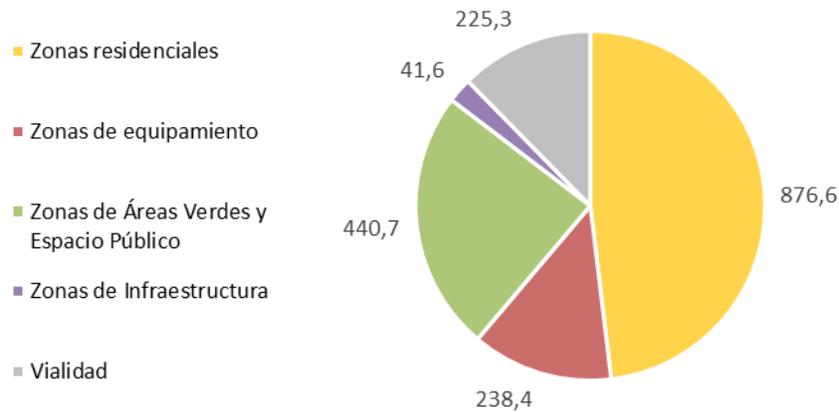
Figura 49 Plano Anteproyecto Rocas de Santo Domingo



Fuente: Elaboración URBE

La superficie de las distintas zonas propuestas para Rocas de Santo Domingo se resume en lo siguiente:

Figura 50 Distribución porcentaje de suelo ocupado según uso, Rocas de Santo Domingo



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 2 Superficie de zonas, según uso de suelo, Rocas de Santo Domingo

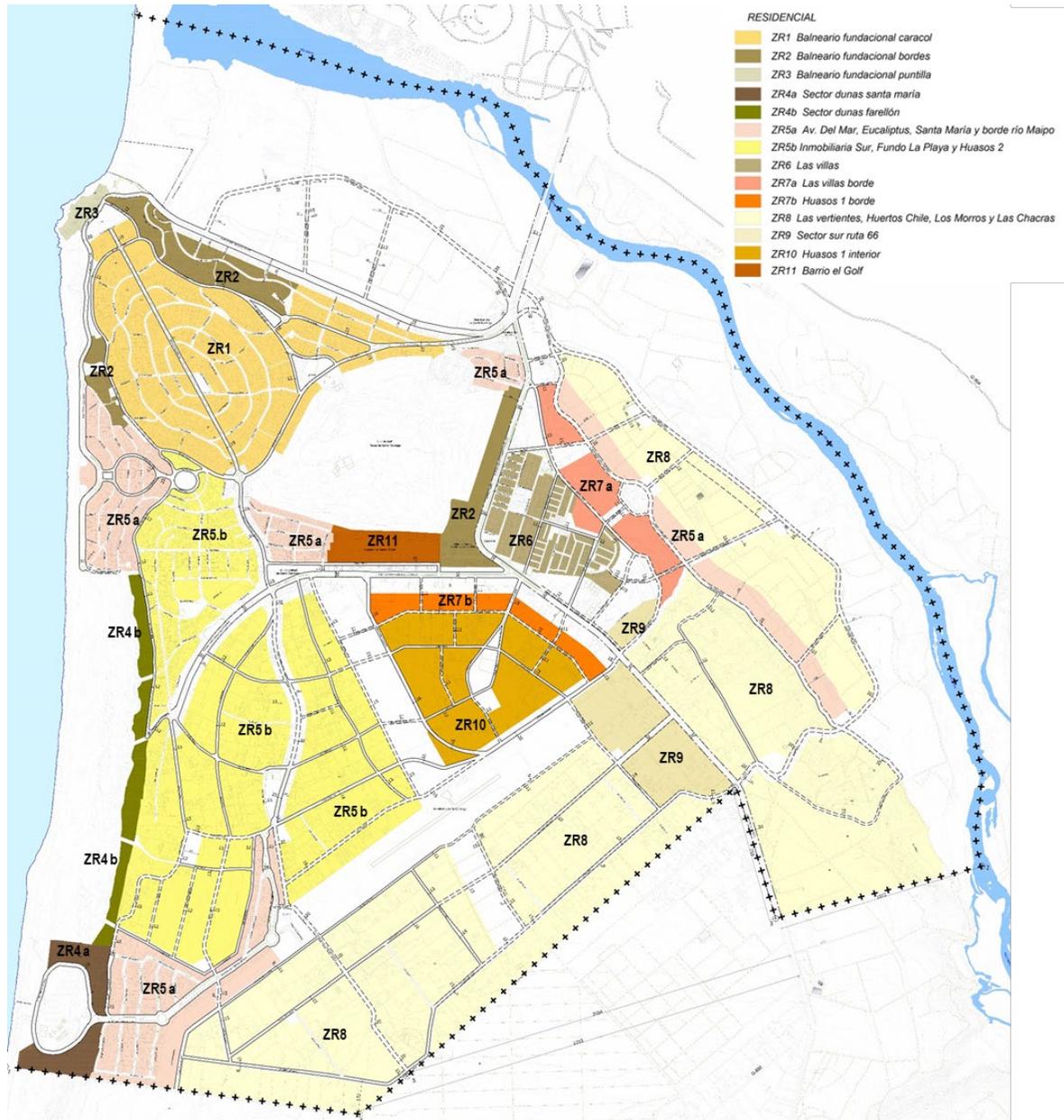
Zonas según uso de suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zonas Residenciales	876,6	48,1%
Zonas de Equipamiento	238,4	13,1%
Zonas de Infraestructura	41,6	2,3%
Zona de Áreas Verdes y Espacio Público	440,7	24,2%
Vialidad	225,3	12,4%
TOTAL LIMITE URBANO	1822,7	100%

Fuente: Elaboración URBE.

IX.4.1 Zonas Residenciales

Se definen catorce zonas residenciales según su vocación, variando en usos y/o intensidad de ocupación del suelo, ya sea para mantener las condiciones existentes en sectores consolidados, o bien fomentar el desarrollo de zonas con un emplazamiento estratégico dentro del área urbana, promoviendo la integración de los distintos sectores que componen el área urbana.

Figura 51 Zonificación Residencial



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 3 Superficie y porcentaje de Zonas Residenciales

Zonas Residenciales	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Balneario Fundacional Caracol	ZR1	87,26	10,0%
Balneario Fundacional Bordes	ZR2	29,1	3,3%
Balneario Fundacional Puntilla	ZR3	2,75	0,3%
Sector Dunas Santa María	ZR4 a	11,23	1,3%
Sector Dunas Farellón	ZR4 b	12,3	1,4%
Av. Del Mar, Eucaliptus, Santa María y Borde Río Maipo	ZR5 a	86,42	9,9%
Inmobiliaria Sur, Fundo La Playa y Huasos 2	ZR5 b	174,44	19,9%
Las Villas	ZR6	18,92	2,2%
Las Villas Borde	ZR7 a	16,78	1,9%
Huasos 1 Borde	ZR7 b	11,54	1,3%
Las Vertientes, Huertos Chile, Los Morros y Las Chacras	ZR8	346,9	39,6%
Sector Sur Ruta 66	ZR9	28,79	3,3%
Huasos 1 Interior	ZR10	41,05	4,7%
Barrio el Golf	ZR11	9,16	1,0%
TOTAL		876,6	100%

Fuente: Elaboración URBE

- **Balneario Fundacional Caracol (ZR1)**

Corresponde al interior del balneario fundacional, delimitado principalmente por las calles Av. Del Golf y Del Litoral. Presenta una trama radial (caracol) que da cuenta de la geografía aterrizada en la cual está emplazada, y destaca también la presencia de pasajes peatonales que conectan los niveles superiores con el borde costero y fluvial.

Esta zona se encuentra consolidada con uso exclusivamente residencial, caracterizado por un tipo de edificación aislada con amplios antejardines. Se propone mantener la morfología urbana existente con el objetivo de conservar el patrimonio urbano y paisajístico del proyecto original del balneario Rocas de Santo Domingo, definiendo una norma urbanística que reconoce las condiciones de ocupación actuales: densidad de 30 hab/ha, superficie predial mínima de 1.000 m², altura máxima de edificación de 2 pisos de altura.

- **Balneario Fundacional Bordes (ZR2)**

Esta zona se encuentra en dos sectores. El primero pertenece a los sectores del balneario fundacional, que tienen pendientes pronunciadas y están ubicados debajo de la Avenida del Litoral. Actualmente, este sector cuenta con edificios en altura. La inclinación del terreno permite la construcción de edificios en las laderas, manteniendo una altura máxima de dos pisos desde el nivel de la calle. Este modelo de desarrollo asegura que la vista al paisaje y la condición de mirador de la Avenida del Litoral se mantengan intactas.

Se ha establecido una norma urbanística que se ajusta a los desarrollos existentes. Esta norma permite edificios con una densidad moderada de ocupación (80 habitantes por hectárea), una superficie predial mínima de 1.500 m² y un bajo coeficiente de ocupación de suelo. De esta manera, se protege el valor natural de las laderas.

El segundo sector corresponde al límite oriente del Club de Golf, incluyendo el Club de Carabineros emplazado en la esquina suroriente. Tiene como objetivo posibilitar la activación del frente urbano a la principal vía de la ciudad (Ruta-66), permitiendo el desarrollo residencial que aproveche las áreas verdes del Club de Golf, así como también la vista al territorio del río Maipo

Esta zona permite el uso de hospedaje, reconociendo la existencia del Hotel Rocas de Santo Domingo y Club de Carabineros.

- **Balneario Fundacional Puntilla (ZR3)**

Zona emplazada en el encuentro del borde costero y fluvial, donde convergen las calles Gran Av. Del Mar y Gran Av. Arturo Phillips. Se caracteriza por la presencia de acantilados rocosos y por su alto valor escénico, destacado por su vista al mar y al Santuario de la Naturaleza. La propuesta reconoce ocupación existente con edificios residencial, acotando la densidad a 80 hab /ha y altura de edificación a cuatro pisos. Este sector se ve favorecido por el emplazamiento de equipamiento turístico en Gran Av. Arturo Phillips y áreas verdes que lo rodean.

- **Sector dunas Santa María (ZR4 a)**

Corresponde al borde costero sur del área urbana, caracterizado por la presencia de un farellón costero pronunciado, que delimita las terrazas geográficas del territorio. Esta condición geográfica favorece la construcción en altura, resguardando al mismo tiempo la vista del paisaje de la terraza superior.

El sector de Santa María se conformó originalmente como un proyecto residencial fuera del límite urbano, y fue incorporado al área urbana en la actualización del PRC del año 2003. En virtud de lo anterior, esta zona se encuentra actualmente consolidada, presentando edificios residenciales con alturas de hasta 8 pisos, condición reflejada en su norma urbanística.

La propuesta otorga un nuevo acceso y mejora la conectividad de este barrio mediante la proyección de Av. Santa Teresa hacia el sur, al pie del farellón costero en el sector de dunas, empalmando con la vía costera Borde del Mar.

- **Sector dunas Farellón (ZR4 b)**

Corresponde al farellón costero ubicado en el área de dunas, el cual no se encuentra desarrollado, prevaleciendo aún la condición natural de este territorio.

Concordante con la imagen urbana del balneario fundacional, se propone un desarrollo residencial con una intensidad de ocupación equilibrada y respetuosa de los valores naturales y ecosistémicos que presenta el sector.

Se otorga acceso a esta zona mediante la proyección sur de Av. Del Litoral, hasta empalmar con Av. Santa Teresa.

La pendiente del terreno posibilita la construcción de edificios, manteniendo una altura de edificación desde el nivel de calle no superior a los 2 pisos, resguardando de esta manera la vista al paisaje al campo dunar y borde costero.

Con el objetivo de generar una ocupación integrada a su condición natural, se establece una densidad moderada (120 hab), distanciamientos entre las edificaciones (6 m, generando fajas sin ocupación de hasta 12 m en su conjunto) y una superficie predial mínima alta (1.200 m²). De manera complementaria, se define como área verde el bosque de microclima emplazado al pie del farellón y las quebradas existentes en él, resguardando los cursos hídricos naturales y generando senderos peatonales que conectan el campo dunar con Av. Del Litoral.

- **Av. Del Mar, Eucaliptus, Santa María y Borde Río Maipo (ZR5 a)**

Esta zona se emplaza en cuatro sectores del área urbana: borde costero delimitado por Av. Del Mar y Av. Del Litoral, límite norte y sur del Club de Golf, barrio Santa María del Mar y al borde oriente de Av. Las Chacras.

Los tres primeros sectores se encuentran consolidados con una intensidad de ocupación levemente mayor a la zona ZR1 (Balneario Fundacional Caracol), condición que se refleja en su norma urbanística: densidad 40 hab/ha y superficie predial mínima de 700 m².

Por otro lado, se propone una nueva área de desarrollo en el sector de Las Villas, mediante una faja en torno a Av. Las Chacras, que tiene por objetivo habilitar un frente urbano de ocupación moderada en esta vía, generando así una transición entre los desarrollos urbanos más intensos y la zona próxima al río Maipo (ZR8).

- **Inmobiliaria Sur, Fundo La Playa y Huasos 2 (ZR5 b)**

Zona compuesta por los barrios Inmobiliaria Sur, Fundo La Playa y Huasos 2, los cuales presentan actualmente distintas normas y niveles de consolidación. La propuesta integra este territorio bajo una misma zona, que constituye la continuación del balneario fundacional hacia el sur. Acorde a lo anterior, se propone una norma urbanística similar a la zona ZR1 (densidad 35 hab/ha y superficie predial mínima de 800 m²).

Esta zona se complementa con los ejes de equipamientos mixto local (ZR8) de las vías Av. Teniente Luis Cruz Martínez y Av. Santa Teresa, fomentando el traslado peatonal para la dotación de equipamientos.

En vialidad, se mejora la conectividad con el sector Huasos 1, mediante la proyección de vías que atraviesan el predio norte del aeródromo, donde se propone un parque urbano (ZAV4) y subcentros de equipamiento y servicios locales (ZE3). Además, se

proyecta la conexión vial de Av. Del Litoral con la calle Mirador del barrio Santa María, mejorando la conectividad norte sur de los sectores que enfrentan el borde costero. Por último, se propone la continuación Av. Santa Teresa por el farellón costero, otorgando un nuevo acceso a campo dunar (ZAV3).

- **Las Villas (ZR6)**

Área residencial consolidada con densidad media-alta, conformada por conjuntos habitacionales, correspondiente a los barrios Lo Hornilla, Los Maitenes 1 y 2, y Los Cipreses 1 y 2.

La propuesta reconoce las condiciones de ocupación existentes (densidad de 160 hab/ha y superficie predial mínima de 200 m²) y la define como una zona con vocación residencial mixta, incorporando equipamientos compatibles con el uso residencial, como comercio, culto y cultura, educación, deporte, servicios y social.

Esta zona se encuentra actualmente segregada del resto de la ciudad, debido principalmente a la Ruta 66 y su limitada conectividad con el sector poniente. El proyecto concesionado del bypass de la Ruta 66, transforma su actual condición de vía intercomunal de servicio portuario a una avenida de carácter urbano, permitiendo una mayor integración de ambos sectores. La propuesta mejora la conectividad con el oriente, mediante la proyección de vías en sentido oriente poniente que atraviesan la Ruta 66.

En términos generales, esta zona se ve favorecida por el emplazamiento de zonas de equipamiento (ZE1, ZE2 y ZE3) y áreas verdes (ZAV5), aportando una mayor diversidad de usos a este barrio residencial.

- **Las Villas Borde (ZR7 a)**

Corresponde al sector de Las Villas, ubicado entre Av. Casas de La Boca y Av. Las Chacras, caracterizado por la presencia de terrenos con pendiente orientados hacia la caja del río Maipo. Esta zona aún no se encuentra consolidada, presentando actualmente actividades productivas de extracción de áridos.

La geografía en pendiente y relación con el río, favorece la conformación de un barrio con edificaciones en altura que aproveche la condición paisajística del sector y, al mismo tiempo, resguarde la vista al río Maipo.

Zona con vocación residencial mixta, identificada para el desarrollo de viviendas de interés público, que establece los mismos usos de suelo y densidad que la zona ZR6, diferenciándose entre ellas por el tipo de edificación (desarrollo de casas en ZR6 y edificios en ZR7a).

Dentro de esta zona, existe un terreno que presenta actualmente actividades productivas de extracción de áridos, sobre el cual la propuesta lo establece como un área verde (ZAV5), posibilitando la regeneración de éste en un espacio público.

- **Huasos 1 Borde (ZR7 b)**

Zona residencial mixta que conforma una faja de transición entre el eje de equipamiento mixto comunal (ZE2) y el interior de Huasos 1 (ZR10). Se propone una mayor diversidad de usos, incorporando equipamientos compatibles con el uso residencial, y una norma urbanística media entre la zona ZE2 y ZR10 (densidad de 120 hab/ha y superficie predial mínima de 500 m²), permitiendo el desarrollo de viviendas de interés público en sectores que presentan buena conectividad y dotación de equipamientos.

- **Las Vertientes, Huertos Chile, Los Morros y Las Chacras (ZR8)**

Corresponde al sector sur del área urbana, correspondiente a los barrios Las Vertientes y Huertos Chile, y al borde sur del río Maipo, que abarca los sectores Los Morros y Las Chacras. Este último se encuentra definido por el PRC del 2003 como un área de restricción, presentando en gran medida actividades agrícolas.

Zona de carácter agro-residencial, con baja intensidad de ocupación, que genera una mediación entre el área urbana y rural. Se mantienen las normas urbanísticas actuales de densidad (20 hab/ha) y superficie predial mínima (2.000 m²), y se aumenta el coeficiente de ocupación de suelo a 0,2.

Se complementa con subcentros de equipamiento y servicios local (ZE3) y áreas verdes (ZAV4 y ZAV5). Así mismo, el parque río Maipo (ZAV1), junto con la proyección de la costanera fluvial, otorgan acceso y constituyen un límite para el sector próximo al río.

- **Sector Sur Ruta 66 (ZR9)**

Zona emplazada en el borde poniente de la Ruta 66, que abarca parte del barrio Huertos Chile. Considerando su emplazamiento y relación con esta vía, se define esta zona con vocación residencial mixta, incorporando equipamientos compatibles con el uso residencial, como comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, servicios y social.

Se establece la misma norma urbanística que la zona ZR8, manteniendo una baja intensidad de ocupación, condición que caracteriza el sector sur.

- **Huasos 1 Interior (ZR10)**

Esta zona presenta un emplazamiento estratégico dentro de la ciudad, emplazado en el centro del área urbana y delimitado por las principales vías urbanas, que son Ruta 66 y Av. Santa Teresa.

Se propone la conformación de un barrio residencial con una intensidad de ocupación moderada, flexibilizando la norma urbanística establecida por el PRC del año 2003: se aumenta la densidad a 60 hab/ha y se disminuyen la superficie predial mínima a 600 m².

Esta zona se ve favorecida por el emplazamiento de diversos equipamientos y espacios público, promoviendo actividades de encuentro de escala peatonal e integración social.

- **Barrio El Golf (ZR11)**

Zona delimitada por el Club de Golf y la calle Eucaliptus, donde actualmente se emplaza u condominio de edificación en altura y el Club de Campo Carabineros de Chile.

Se proponen usos de suelo y una norma urbanística que reconoce los desarrollos existentes, incorporando el destino de hospedaje para dar cabida a actividades de Carabineros.

Tabla 4 Síntesis de Usos y Normas Urbanísticas de Zonas Residenciales

Zonas Residenciales	Código	Principales Usos	Densidad (hab/ha)	Sup. Predial Mín (m2)	Altura de edif.	Coef. Ocup. Suelo
Balneario Fundacional Caracol	ZR1	Vivienda	30	1.000	2 pisos	0,3
Balneario Fundacional Bordes	ZR2	Vivienda y Hospedaje	80	1.500	2 pisos (modelo edificios en laderas)	0,3
Balneario Fundacional Puntilla	ZR3	Vivienda	80	2.000	4 pisos	0,2
Sector Dunas Santa María	ZR4 a	Vivienda	160	7.500	8 pisos	0,2
Sector Dunas Farellón	ZR4 b	Vivienda	120	1.200	2 pisos (modelo edificios en laderas)	0,3
Av. Del Mar, Eucaliptus, Santa María y Borde Río Maipo	ZR5 a	Vivienda	40	700	2 pisos	0,3
Inmobiliaria Sur, Fundo La Playa y Huasos 2	ZR5 b	Vivienda	35	800	2 pisos	0,3
Las Villas	ZR6	Vivienda y Equipamiento	160	200	2 pisos	0,4
Las Villas Borde	ZR7 a	Vivienda y Equipamiento	160	500	4 pisos	0,3
Huasos 1 Borde	ZR7 b	Vivienda y Equipamiento	120	500	2 pisos	0,3
Las Vertientes, Huertos Chile, Los Morros y Las Chacras	ZR8	Vivienda	20	2.000	2 pisos	0,2
Sector Sur Ruta 66	ZR9	Vivienda y Equipamiento	20	2.000	2 pisos	0,3

ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO

ETAPA 6: CONSULTA, APROBACIÓN Y DIFUSIÓN / SUBETAPA 6.1: REVISIÓN INFORME AMBIENTAL

MEMORIA EXPLICATIVA

Huasos 1 Interior	ZR10	Vivienda	60	600	2 pisos	0,4
Barrio el Golf	ZR11	Vivienda	120	2.500	5 pisos	0,15

(*) Para esta tabla no se consideraron los equipamientos siempre admitidos por la OGUC (Artículo 2.1.24 y 2.1.33) y los equipamientos de culto y cultura (templos religiosos) y social (sedes sociales).

Fuente: Elaboración URBE

Tabla 5 Superficie y porcentaje de Zonas de Equipamiento

Zonas de Equipamiento	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Centro de Equipamientos y Servicios Comunales	ZE1	16,02	6,7%
Eje de Equipamiento Mixto Comunal	ZE2	19,49	8,2%
Subcentro de Equipamiento y Servicios Local	ZE3	35,52	14,9%
Subcentro de Equipamiento Turístico 1	ZE4	9,28	3,9%
Subcentro de Equipamiento Turístico 2	ZE5	1,46	0,6%
Equipamiento Científico, Cultural y Deportivo	ZE6	55,71	23,4%
Eje de Equipamiento Turístico Mixto	ZE7	5,32	2,2%
Eje de Equipamiento Mixto Local	ZE8	16,76	7,0%
Equipamiento Deportivo El Golf	ZE9	78,88	33,1%
TOTAL		238,4	100%

Fuente: Elaboración URBE

- **Centro de Equipamientos y Servicios Comunales (ZE1)**

Corresponde a sectores emplazados en torno a Ruta 66, que reconocen el rol funcional de esta vía de conexión intercomunal y articuladora el sector oriente y poniente de la ciudad. Esta zona permite la instalación de equipamiento de mayor escala de tipo comercial, culto y cultura, educación, salud, seguridad, y servicios, que sirvan a su población urbana y comunal, y que genere vínculos con el sistema costero intercomunal. Se reconocen dos centros:

- Intersección de Ruta 66 con Av. Del Golf: centralidad existente que constituye la puerta de entrada a la ciudad, vinculando la comuna de Santo Domingo con las otras comunas de la provincia de San Antonio. Este centro considera la construcción de un Centro Cultural en las dependencias municipales.
- Intersección de Ruta 66 con Av. Santa Teresa: Tiene por objetivo constituir un centro que articule el interior del área urbana y con el resto de la comuna hacia el sur. Esta zona se encuentra actualmente en proceso de consolidación, presentando desarrollos comerciales y otros equipamientos.

Acodado con su vocación, se establece una superficie predial mínima de 2.500 m², un coeficiente de ocupación de 0,6 y altura de edificación de 2 pisos – 9 m (según enmienda N° 7 del PRC 2003, para el proyecto del Centro Cultural)

- **Eje de Equipamiento Mixto Comunal (ZE2)**

Eje de equipamientos de escala comunal emplazada en torno a Av. Santa Teresa y borde sur-poniente de Ruta 66. Ambas vías presentan una jerarquía vial que fomenta la instalación de equipamientos, condición que se ha ido materializando en el último tiempo, como es el emplazamiento del nuevo edificio municipal, junto con diversos comercios y servicios.

Se permiten usos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, seguridad, servicios y social. La norma urbana está diseñada para otorgar incentivos al desarrollo de equipamientos de manera integrada con el uso residencial.

Esta zona se encuentra también en los remates del eje de equipamientos de Av. Teniente Luis Cruz Martínez (ZE8) y al interior de la zona Las Villas (ZR6), reconociendo equipamientos existentes y permitiendo nuevos desarrollos de este tipo.

- **Subcentro de Equipamiento y Servicios Local (ZE3)**

Corresponden a subcentros con uso exclusivo de equipamientos, emplazados en torno a la vialidad estructurante de cada sector. Tienen por objetivo aportar y distribuir equipamientos a los distintos barrios, junto con áreas verdes con carácter de plazas, generando una red de polos que estructuran y organizan las relaciones funcionales locales. Este sistema tiene como origen y referencia, la estructura de pequeñas centralidades y espacios públicos del proyecto original del balneario Santo Domingo.

Se permiten usos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud y social, y se define una superficie predial mínima de 2.500 m², reservando este suelo para equipamientos que requieran terrenos de mayor superficie, como es el caso de colegios, gimnasios, entre otros.

- **Subcentro de Equipamiento Turístico 1 (ZE4)**

Se propone un sistema de subcentralidades emplazadas en el borde costero y fluvial, que tiene como objetivo poner en valor los atractivos naturales y promover el desarrollo de actividades turísticas relacionadas al territorio donde se emplazan.

Se permiten actividades aprovechen la condición natural y paisajística, como son los centros destinados a la investigación científica, restaurantes y centros culturales o museos.

En el borde fluvial se encuentran situadas cinco subcentralidades, mientras que en el sector de la puntilla y en el campo dunar se distribuyen cuatro cada una. Específicamente en el caso del campo dunar, se han delimitado polígonos que están vinculados a las vías de acceso a este territorio. El propósito de esta estrategia es orientar la ubicación de estas subcentralidades dentro del campo dunar, concentrando así el potencial de desarrollo en dos puntos focales, especialmente en los extremos norte y sur del área dunar.

Esta enfoque estratégico busca lograr un equilibrio armónico entre el crecimiento urbano y la preservación del entorno ambiental. La selección de estos puntos focalizados permite salvaguardar el resto del territorio y alcanzar una sinergia entre el progreso de la zona urbana y la conservación de la biodiversidad local. Además, se busca garantizar que los accesos y usos planificados integren a la comunidad y a los visitantes, sin ocasionar perjuicio a la ecología característica del entorno.

Cabe destacar que el Artículo 2.1.30 de la OGUC establece directrices para las áreas verdes públicas, autorizando la edificación de estructuras con usos complementarios dentro de estas zonas.

- **Subcentro de Equipamiento Turístico 2 (ZE5)**

Zona emplazada en la puntilla del balneario fundacional y que constituye el remate de Av. Del Parque. Se permite actividades de hospedaje y equipamientos asociados a este uso, como restaurantes, auditorios o centro de convenciones, posibilitando el desarrollo de un proyecto hotelero turístico que albergue visitantes de la zona y centro de eventos.

Debido a la pendiente que presenta la zona, se permite una altura de edificación de 4 pisos, y una superficie predial mínima de 2.000 m² (la zona tiene una superficie de 1,5 ha), dando cabida al desarrollo de un proyecto unitario.

- **Equipamiento Científico, Cultural y Deportivo (ZE6)**

Corresponde a una nueva área urbana proyectada en el territorio relacionado al río Maipo, ubicado al poniente del puente Lo Gallardo y norte de la calle Gran. Av. Arturo Phillips. Tiene por objetivo acoger actividades asociadas al valor del río, como son los centros científicos y de investigación, centros culturales, deportes y servicios turísticos.

Cabe mencionar que esta zona presenta riesgos por inundación, condición que permite definir superficies prediales mínimas superiores a los 2.500 m², según lo establecido por el Artículo 2.1.20 de la OGUC. Acorde con ello, se define una superficie predial mínima de 5.000 m² y un coeficiente de ocupación de 0,1, condiciones que establecen una baja intensidad de ocupación del suelo, conforme al carácter del ese territorio.

- **Eje de Equipamiento Turístico Mixto (ZR7)**

Eje mixto de vocación turística, emplazado en el borde de Av. Arturo Phillips, que conecta el principal acceso urbano con playa y el Santuario de la Naturaleza. Esta zona se encuentra parcialmente consolidada con uso residencial, sin embargo la materialización reciente de la vía Arturo Phillips (con una faja aproximada de 30 m), ha fomentado el desarrollo de equipamientos, como el Parque de Ciencia y actividades comerciales.

Se propone la conformación de un frente urbano mixto hacia el río Maipo, incorporando equipamientos que aprovechen y se vinculen con este atractivo natural, del tipo científico, comerciales, culto, educación servicios y social.

Considerando la geografía de este sector (corresponde al inicio de las laderas que forman parte del balneario fundacional), se establece una altura de edificación de 3 pisos y una superficie predial mínima de 1.000 m².

- **Eje de Equipamiento Mixto Local (ZR8)**

Corresponde a los predios que enfrentan la Av. Teniente Luis Cruz Martínez, entre Av. Del Golf y Las Pataguas, y tramo poniente de Av. Santa Teresa, entre Av. Teniente Luis Cruz Martínez y Los Espinos. Zona con vocación mixta, que permite el desarrollo de equipamientos de carácter local de manera integrada con el uso residencial, enfocado para servir quienes viven en la ciudad,

Se permiten usos de comercio, educación, servicios y social, siendo en este ámbito más restrictivo que las actividades permitidas en la ZE2. Se establece la misma norma urbanística que la zona residencial que las rodea (ZR5b), manteniendo la morfología urbana que define este sector.

- **Equipamiento Deportivo El Golf (Z9)**

Esta zona reconoce el centro deportivo existente Club de Golf, delimitado por las calles Av. Del Litoral, Ruta 66 y Av. Florida, el cual forma parte de la identidad e imagen urbana del balneario fundacional. Tiene una superficie de 84,4 ha, las cuales en su mayoría constituyen áreas verdes para la práctica del deporte.

Tabla 6 Síntesis de Usos y Normas Urbanísticas de Zonas de Equipamiento

Zonas Residenciales	Código	Principales Usos	Densidad (hab/ha)	Sup. Predial mín. (m2)	Altura de edif.	Coef. Ocup. Suelo
Centro de Equipamientos y Servicios Comunes	ZE1	Comercio, Culto y Cultura, Educación, Salud, Seguridad y Servicios	No aplica	2.500	2 pisos-9 m	0,6
Eje de Equipamiento Mixto Comunal	ZE2	Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social	100	2.000	2 pisos	0,5
Subcentro de Equipamiento y Servicios Local	ZE3	Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud y Social	No aplica	2.500	2 pisos	0,4
Subcentro de Equipamiento Turístico 1	ZE4	Científico, Comercio, Culto y Cultura	No aplica	2.000	2 pisos	0,3
Subcentro de Equipamiento Turístico 2	ZE5	Hospedaje, comercio, culto y cultura	No aplica	2.000	2 pisos	0,4
Equipamiento Científico, Cultural y Deportivo	ZE6	Científico, Culto y Cultura, Deporte, Servicios	No aplica	5.000	2 pisos	0,1
Eje de Equipamiento Turístico Mixto	ZE7	Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y	40	1.000	3 pisos	0,4

ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO

ETAPA 6: CONSULTA, APROBACIÓN Y DIFUSIÓN / SUBETAPA 6.1: REVISIÓN INFORME AMBIENTAL

MEMORIA EXPLICATIVA

		Cultura, Educación, Servicios y Social				
Eje de Equipamiento Mixto Local	ZE8	Vivienda, Educación, Servicios y Social	35	800	2 pisos	0,4
Equipamiento Deportivo El Golf	ZE9	Deporte	No aplica	2.500	2 pisos	0,3

Fuente: Elaboración URBE

IX.4.3 Zonas de Infraestructura

Figura 53 Zonificación de Infraestructura



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 7 Superficie y porcentaje de Zonas de Infraestructura

Zonas de Infraestructura	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Infraestructura Transporte Aéreo	ZIS	3,51	8,4%
Infraestructura Sanitaria	ZIT	38,12	91,6%
TOTAL		41,6	100%

Fuente: Elaboración URBE

- **Infraestructura de Transporte (ZIT)**

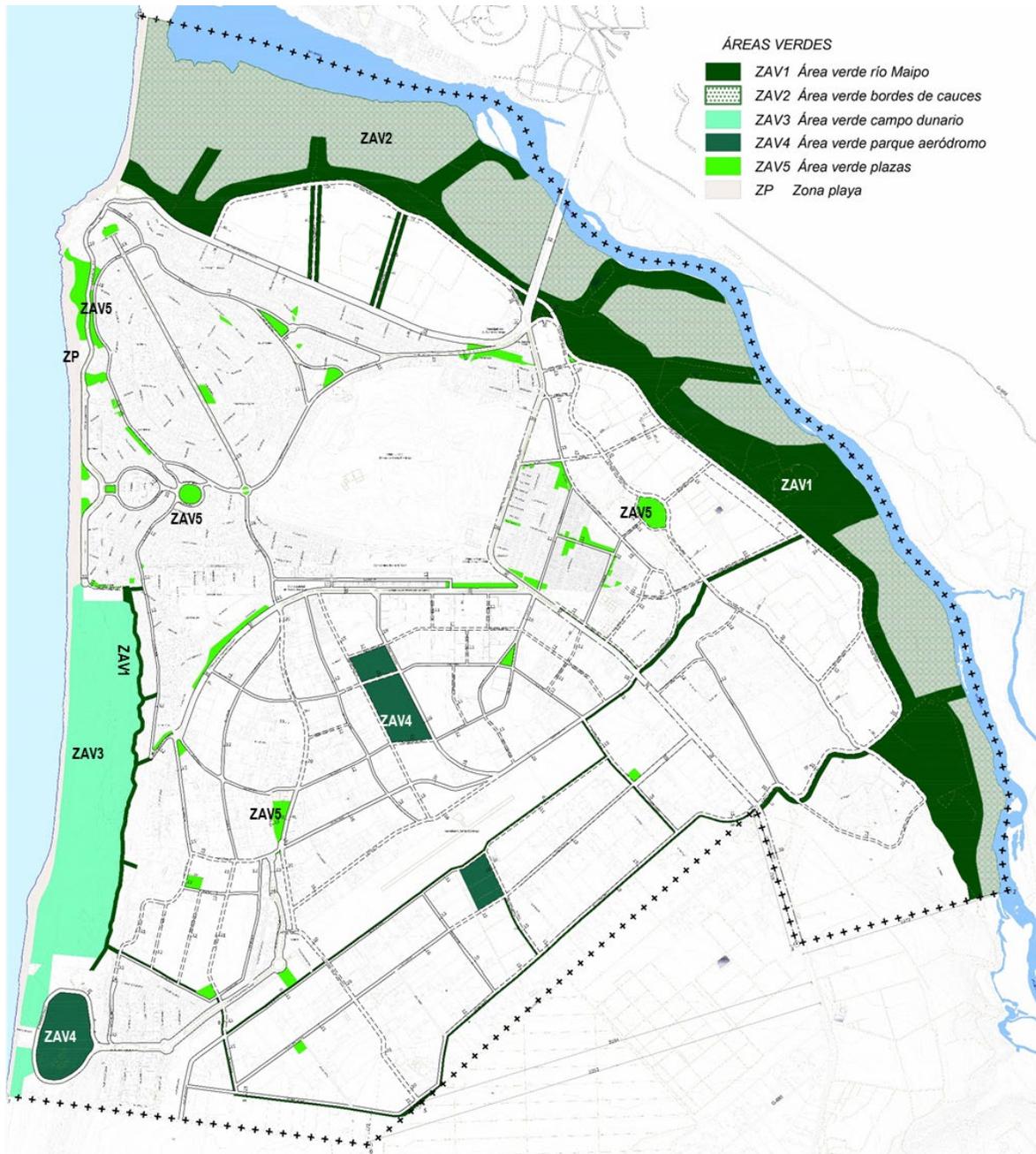
Corresponde al terminal aéreo Aeródromo de Santo Domingo y a sus instalaciones administrativas y anexas. Esta zona queda supeditada a la normativa de la Dirección de Aeronáutica Civil.

- **Infraestructura Sanitaria (ZIS)**

Esta zona reconoce las instalaciones de sanitaria existentes, correspondiente a las plantas de tratamiento de la empresa Coopagua, ubicadas en Ruta 66 y barrio Santa María del Mar.

IX.4.4 Áreas Verdes y Espacios Públicos

Figura 54 Zonificación de Áreas Verdes y Espacios Públicos



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 8 Superficie y porcentaje de Áreas Verdes y Espacio Público

Áreas Verdes y Espacio Público	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Área Verde Río Maipo	ZAV1	140,39	31,9%
Área Verde Bordes de Cauces	ZAV2	169,28	38,4%
Área Verde Campo Dunario	ZAV3	65,54	14,9%
Área Verde Parque Aeródromo	ZAV4	21,62	4,9%
Área Verde Plazas	ZAV5	20,45	4,6%
Zona Playa	ZP	23,43	5,3%
TOTAL		440,7	100%

Fuente: Elaboración URBE

- Área Verde Río Maipo (ZAV1)

Corresponde a un parque urbano inundable extendido a lo largo de la caja del río Maipo, que reconoce el valor natural y paisajístico de ese territorio. Tiene por objetivo integrar el borde del río a la ciudad, definiendo a su vez un límite para la ocupación urbana de baja intensidad y conformando un elemento de mitigación de riesgo de inundación. Este parque genera penetraciones al cauce, otorgando accesos públicos a los servicios ambientales que otorgan el río y áreas de humedales. La zona se rige por lo señalado en el Art. 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, permitiendo la instalación de senderos peatonales, ciclovías, edificaciones con destinos complementarios al área verde y equipamiento deportivo.

Esta zona también abarca una red de vías verdes en sentido oriente poniente que conectan el borde fluvial y costero; y también el bosque de microclima existente al pie del farellón en el sector de dunas

- Área Verde Bordes de Cauces (ZAV2)

Corresponde al territorio que se encuentra inmediato al cauce del río Maipo y que busca preservar la condición natural de este territorio, el que incluye zonas de humedales y la ribera del río, con una riqueza de flora y fauna que se pretende preservar. Esta zona, en conjunto con el Parque Río Maipo, generan una faja de resguardo de los valores naturales y ecosistémicos del río en relación al desarrollo urbano.

- Área Verde Campo Dunario (ZAV3)

Corresponde al territorio de dunas emplazado en el borde costero entre el balneario fundacional y el barrio Santa María del Mar. Tiene por objetivo preservar la condición natural existente, integrándolo al desarrollo urbano como un, generando continuidad urbana en el borde costero a partir de su desarrollo como área verde, constituir un territorio emplazador de equipamientos turísticos relacionados a intereses espaciales, y generar una ocupación equilibrada con su valor natural. Al mismo tiempo, su resguardo permite mitigar efectos de un eventual tsunami.

- **Área Verde Parque Aeródromo (ZAV4)**

Corresponde a la principal área verde del sector centro y sur de la ciudad. Se propone reconvertir faja norte y sur del terreno aeródromo, a partir de la generación de un parque central, como un elemento integrador entre ciudad y balneario.

- **Área Verde Plazas (ZAV5):**

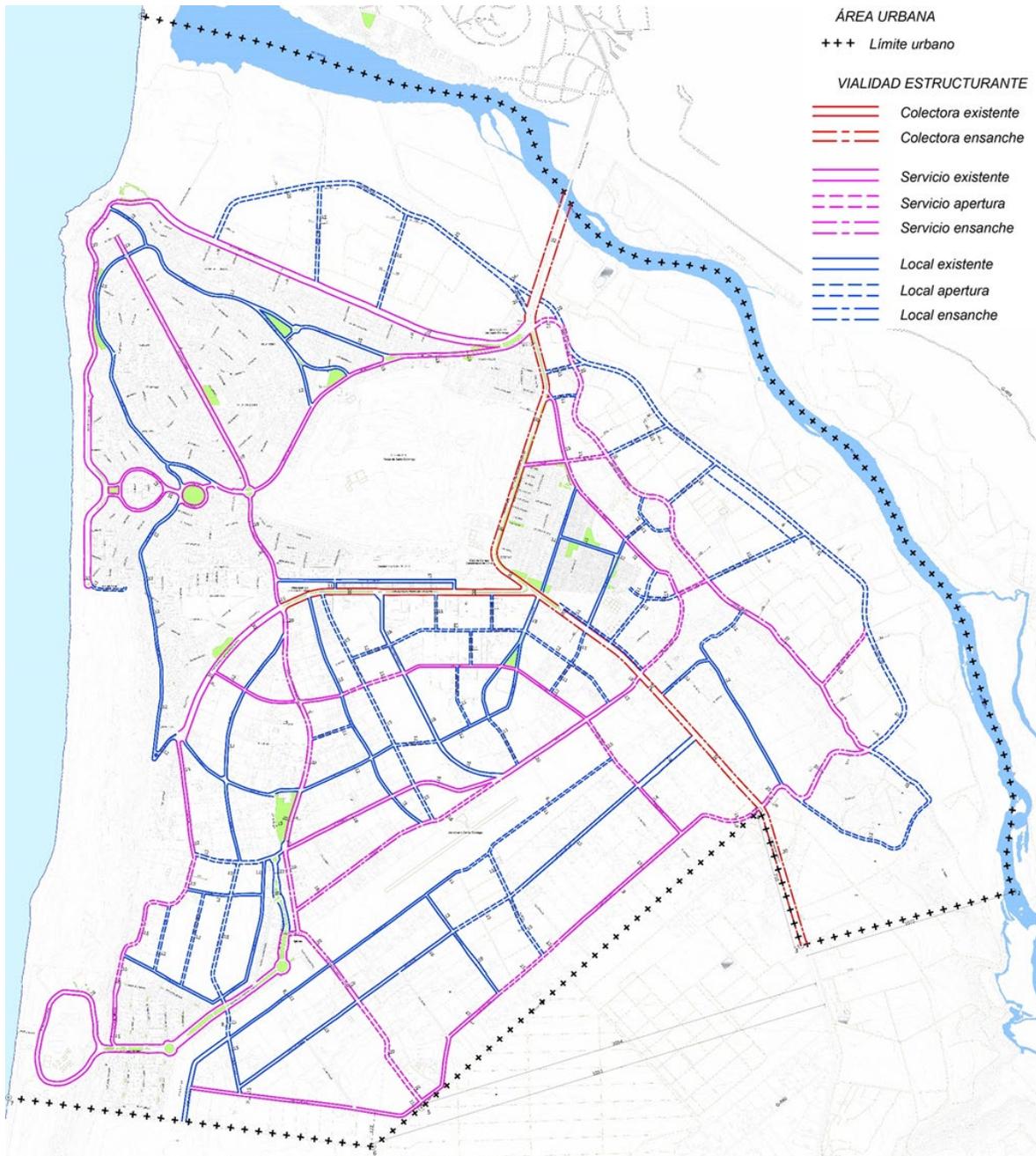
Corresponde al conjunto de plazas locales existentes y proyectadas, en su mayoría consolidadas, en las que se permiten usos deportivos, culturales y sociales.

- **Zona Playa (ZP):**

Se reconoce la zona de playa existente, territorio donde destaca Playa Marbella por su cercanía con el Santuario de la Naturaleza, y el sector de roqueríos en Playa Norte.

IX.4.5 Vialidad estructurante

Figura 55 Plano de Vialidad PRC Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

Vías Colectoras

Tienen por objetivo captar y distribuir el flujo a los distintos sectores de la ciudad. La propuesta vial reconoce dos vías de categoría colectoras, determinadas por su rol funcional de conectividad intercomunal y comunal, y su emplazamiento estratégico al interior del área urbana. Estas vías constituyen los principales ejes emplazadores de equipamientos.

- **Ruta 66:** Eje de acceso a la ciudad que, como consecuencia del proyecto concesionado del bypass de dicha ruta, transforma su actual condición de vía intercomunal de servicio portuario a una avenida de carácter urbano. Esta reconversión permite a la ciudad recuperar ambos bordes de la vía, posibilitando el desarrollo de equipamientos en los terrenos que enfrentan la vía.
- **Av. Santa Teresa oriente:** Principal vía de conexión en sentido oriente poniente, presenta una faja existente de 30 mts y la propuesta apunta a consolidarla como un eje emplazador de equipamientos.

Vías de Servicio

Estructura vial secundaria que otorga conectividad entre residencia y los centros de equipamiento y servicios, y acceso a nuevos barrios. Se definen tres sistemas viales para esta categoría.

- **Sistema norte sur:** Principal eje de conexión urbana interna, compuesto por Av. Del Parque y Av. Teniente. Luis Cruz Martínez. Conecta el balneario fundacional con los distintos sectores ubicados hacia el sur de la ciudad. Se propone un eje complementario que conecta los barrios Huasos 2, Huasos 1 y Huertos Chile.
- **Sistema oriente y poniente:** Ejes de conexión del borde costero y fluvial, e integradores de los sectores del oriente y poniente. Estos ejes son: Av. Del Golf, Av. Santa Teresa poniente – Av. Casas de la Boca, Las Pataguas - Av. Aeródromo Sur – Av. Alejandrina Zegers, y Av. Del Mar – Los Portuarios.
- **Sistema de circunvalación de borde:** Estructura e integra los territorios naturales de borde (río y mar) a la ciudad, y conecta de manera periférica los distintos sectores del área urbana, distribuyendo así los flujos viales al interior de ésta. Este sistema está integrado por tramos existentes y proyectados, siendo estos últimos los que proporcionan continuidad a la circunvalación.
 - Borde costero: Compuesto al norte por Gran Av. Del Mar en el sector del balneario fundacional, y al sur por Paseo del Mar en el sector de Santa María del Mar. Ambas vías proporcionan acceso al sector de las dunas. Con el objetivo de preservar las dunas, estos barrios se conecta por la terraza superior de ese territorio mediante un sistema vial compuesto por Av. Del Litoral, Las Violetas y una apertura vial que empalma con calle Mirador del barrio Santa María del Mar.
 - Borde fluvial: Compuesto por Av. Arturo Phillips y Av. Las Chacras
 - Borde sur del límite urbano: Eje en sentido oriente-poniente que conectan el borde costero y fluvial, compuesto por: Av. Alejandrina Zegers, Av. Del Mar y Los Portuarios.

Vías Locales Estructurantes

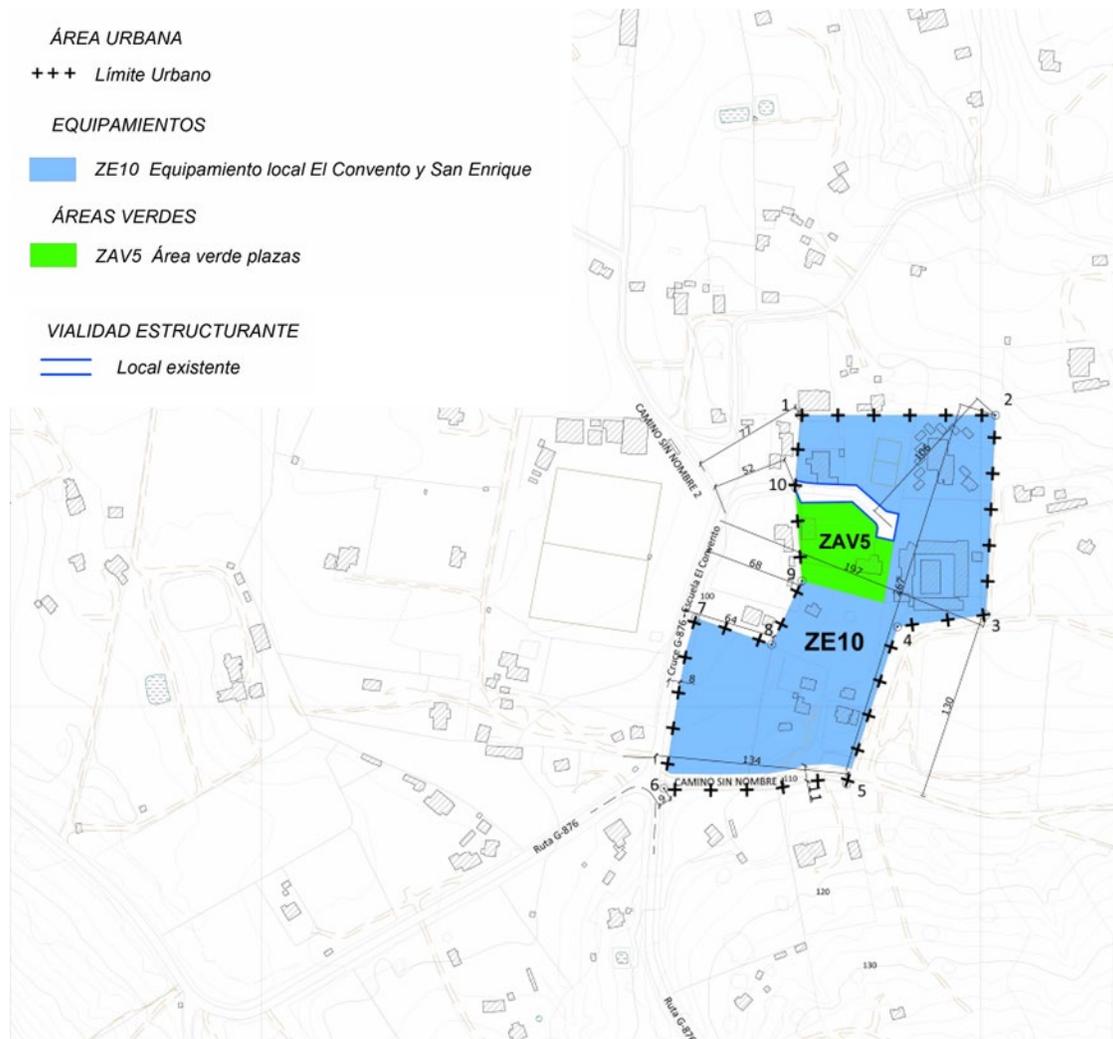
Se reconocen tres sistemas viales en esta categoría:

- **Vía Mirador:** corresponde a Av. Del Litoral, emplazada en el borde de la terraza superior, condición que proporciona el carácter de mirador, Se proyecta esta vía hacia el sur, hasta empalmar con Av. Sata Teresa.
- **Costanera río:** Vía de carácter paisajístico que configura el borde del territorio fluvial, da acceso al parque río Maipo y zona residencial y de equipamiento propuesta en ese sector (ZR8 y ZE6). Además, conforma una herramienta de mitigación del riesgo de inundación del sector.
- **Vías secundarias:** Ejes de conexión interna de los distintos sectores de la ciudad, que refuerzan y complementan la red vial estructurante.

Las vías locales secundarias corresponden principalmente a la proyección de vías que precisan de apertura, con el objetivo de lograr una intensificación de la malla vial, mejorar la conectividad y dar continuidad a los sistemas viales.

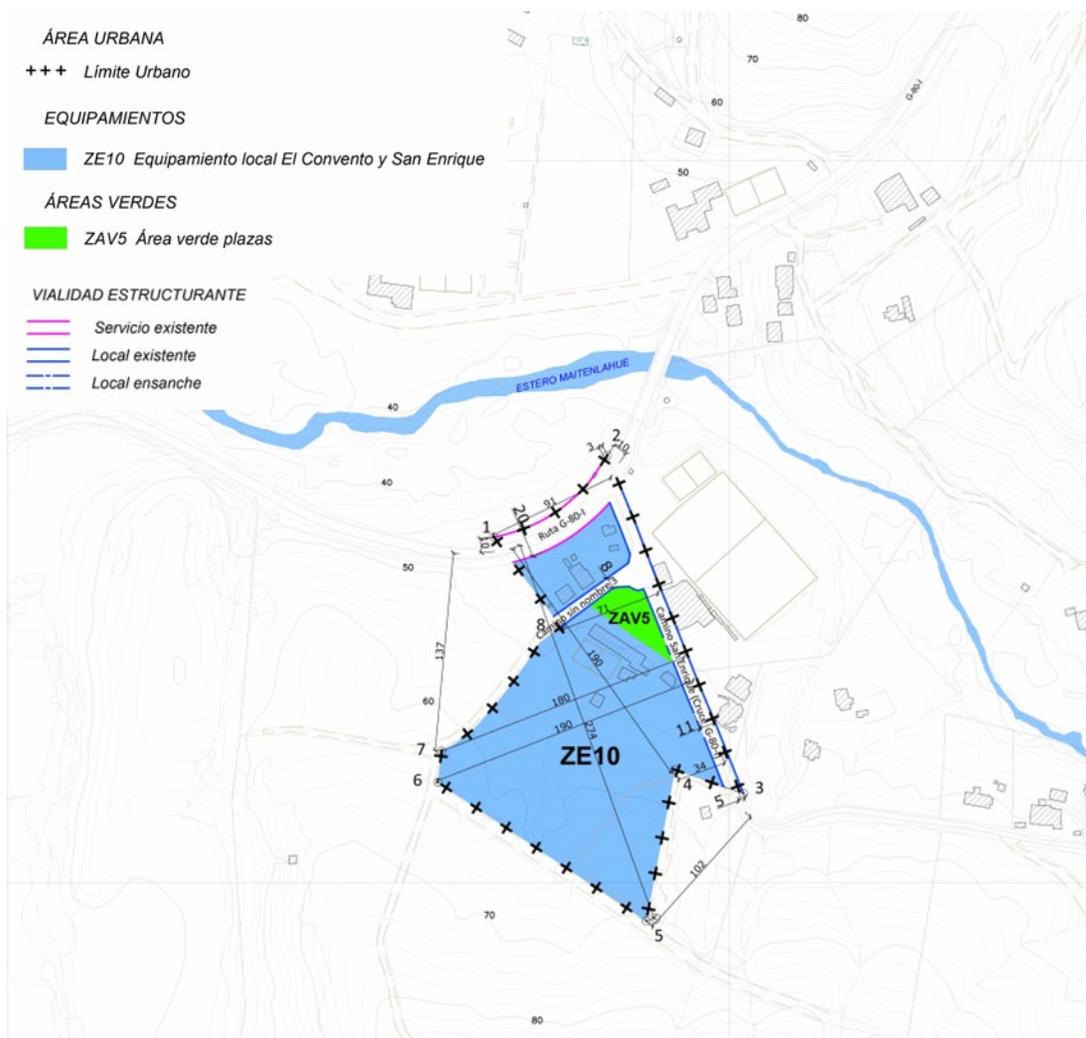
IX.5 EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

Figura 56 Plano Anteproyecto El Convento



Fuente: Elaboración URBE

Figura 57 Plano Anteproyecto San Enrique



Fuente: Elaboración URBE

Las superficies de las zonas propuestas para El Convento y San Enrique se resume en lo siguiente:

Tabla 9 Superficie y porcentaje de zonas El Convento

Zona	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Equipamiento local El Convento	ZE10	2,84	88,8%
Área Verde Plazas El Convento	ZAV5	0,36	11,3%
TOTAL		3,2	100%

Fuente: Elaboración URBE

Tabla 10 Superficie y porcentaje de zonas San Enrique

Zona	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Equipamiento local San Enrique	ZE10	3,27	96,5%
Área Verde Plazas San Enrique	ZAV5	0,12	3,5%
TOTAL		3,39	100%

Fuente: Elaboración URBE

Se define para ambas localidades una zona de equipamiento exclusivo (no se admite vivienda), acotada a los terrenos donde se emplazan actualmente equipamientos y servicios que dotan a la población rural aledaña.

Se permite usos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, servicios y social, y se define una norma urbanística que facilite la gestión municipal para la materialización de equipamientos y servicios públicos: superficie predial mínima de 1.000 m², altura de edificación máxima de 2 pisos, coeficiente de ocupación de 0,4 y coeficiente de constructibilidad de 0,8.

Ambas áreas urbanas también consideran un área verde con carácter de plaza. En el caso de El Convento, está se encuentra materializada como espacio público. Para San Enrique se propone una plaza en el cruce de las vías, emplazada al centro de los equipamientos existentes.

IX.6 DENSIDADES

El Anteproyecto contiene una propuesta de ordenamiento que busca conservar las condiciones edificatorias actuales en la gran mayoría de las áreas residenciales de Rocas de Santo Domingo, estableciendo sectores puntuales para la optimización del suelo urbano. Por lo tanto, se plantea un desarrollo urbano eficiente y equilibrado, con una intensidad acorde con la escala e identidad de la ciudad, dotación de equipamientos, red vial e infraestructura urbana proyectada, apuntando a preservar la imagen urbana característica de esta localidad.

La propuesta de estructuración del territorio se elaboró a partir de la mediación de las siguientes circunstancias. El PRC del año 2003, acorde a las densidades establecidas en su Ordenanza, permite una cabida poblacional de 72.00 habitantes aproximadamente. Aun cuando las zonas que aportan una mayor cabida poblacional se encuentran actualmente consolidadas, dicha cifra es contraria al objetivo de mantener la condición de balneario familiar, tranquilo y seguro. Por lo tanto, surge el desafío de disminuir la cabida poblacional proyectado por este instrumento.

Por otro lado, se elabora un escenario poblacional optimista, construido a partir de las proyecciones demográficas, considerando la población permanente y flotante, en un horizonte de 30 años, correspondiente a 33.700 habitantes.

Teniendo en consideración estos precedentes, la propuesta de densidades del plan genera tres tipos de estrategias dentro de las zonificaciones residenciales, acorde a los lineamientos establecidos en el proceso de consulta pública de Imagen Objetivo:

1. **Áreas de resguardo comunal:** se propone conservar las densidades medias y bajas existentes de los barrios residenciales consolidados y periféricos, de manera de mantener este desarrollo urbano a futuro, junto con sus atributos de calidad del espacio público, de manera de potenciarlos, promoviendo su conservación. En esta categoría se encuentra la ZR1, ZR5a, ZR5b, ZR8, ZR9, las cuales abarcan un rango de densidad entre 40 a 20 hab/ha.

Áreas de pendiente: se propone un desarrollo de edificación en altura que aproveche la geografía de estos territorios. En las zonas ZR2 y ZR4b, con el objetivo de resguardar la vista y el horizonte de edificación de esta ciudad, se define una altura máxima de edificación de dos pisos desde el nivel de calle, ajustándose a la pendiente del terreno inferior para la construcción de más pisos. En las zonas ZR3, ZR4a y ZR1, la propuesta reconoce la norma y edificaciones existentes. Finalmente, en la zona ZR7a, al ser una zona identificada para el emplazamiento de vivienda de interés público, se propone una altura de edificación de 4 pisos, permitiendo una mayor intensidad de ocupación del suelo.

Junto con lo anterior, se definen superficies prediales mínimas y densidades mayores, normas que en su conjunto posibilitan el desarrollo residencial en edificios. Todas las zonas anteriormente mencionadas abarcan un rango de densidad entre 120 y 160 hab/ha.

2. **Áreas de optimización:** corresponden a sectores que presentan potencialmente una buena conectividad y dotación de equipamientos, con un emplazamiento central dentro del área urbana. En esta categoría se encuentra la ZR6, ZR7 a y ZR10. La primera corresponde al sector de Las Villas, barrios que se encuentran consolidados y que la norma reconoce la ocupación existente (160 hab/ha). La segunda y tercera zona corresponde al sector Huasos 1, las cuales se encuentran parcialmente consolidadas, con una intensidad de ocupación baja, acorde a las normas urbanísticas del PRC del año 2003 (35 hab/ha y 1.200 m² de superficie predial mínima). Se propone optimizar este sector, a partir de densidades medias, posibilitando la conformación de un barrio residencial de carácter más céntrico. Para la ZR7 b se define una densidad de 120 hab/ha y superficie predial mínima de 500 m² (zona identificada para el desarrollo de viviendas de interés público). Para la ZR10 se define una densidad de 60 hab/ha y superficie predial mínima de 600 m².

Tabla 11 Capacidad máxima de población por zonas residenciales y equipamientos mixtos

Zonas Residenciales Mixtas	Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Ha)	Capacidad máxima de población (Hab)
ZR1	87,26	30	2617,8
ZR2	17,99	80	1439,2
ZR3	2,75	80	220,0
ZR4 a	11,23	16	1796,8
ZR4 b	4,99	120	598,8
ZR5 a	92,88	40	3715,2
ZR5 b	178,43	35	6245,1
ZR6	20,71	160	3313,6
ZR7 a	15,12	160	2419,2
ZR7 b	11,54	120	1384,8
ZR8	349,78	20	6995,6
ZR9	29,35	20	587,0
ZR10	41,05	60	2463,0
ZR11	9,16	120	1950
ZE2	19,5	100	1423
ZE7	5,35	40	214
ZE8	16,14	35	564,9

Fuente: Elaboración URBE.

IX.7 VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Según la Ley 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de mayo de 2022, que modifica la LGUC, insta a los instrumentos de planificación territorial a definir “criterios de integración e inclusión social y urbana” y establece en su artículo 27 lo siguiente:

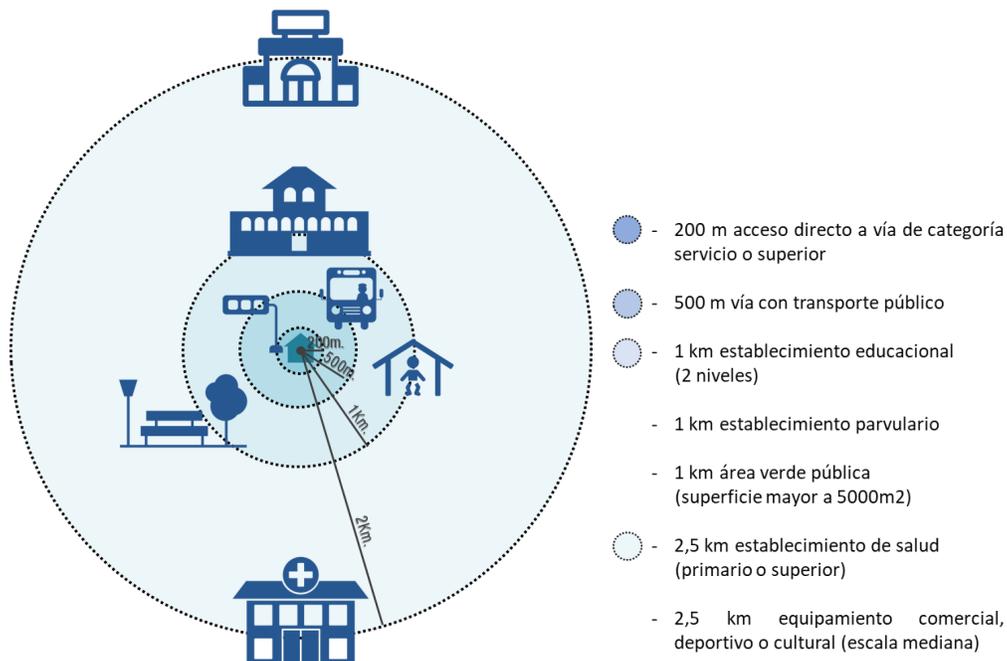
*“En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales (...), se deberán contemplar **normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público.** (...) Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, **las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.** (...), con el objeto que el instrumento de planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente (...). Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables.”*

El PRC, dentro de sus nuevas competencias, tiene por objetivo definir zonas residenciales mixtas que promuevan el desarrollo de la vivienda de interés público. Cabe destacar la relevancia de la localización de estos sectores dentro de la propuesta del plan, considerando la jerarquía de la vía que los enfrentan y las zonas de equipamientos colindantes.

Para lo cual el PRC considera las siguientes estrategias para la implementación de Viviendas de Interés Público:

- Fortalecer el déficit habitacional mediante la integración social y urbana a través de la implementación de usos de suelo específicos para el desarrollo de viviendas de interés público.
- Promover el acceso equitativo de las viviendas de interés público a bienes públicos urbanos en torno a ejes de jerarquía vial, ejes transporte público y equipamientos relevantes.
- Implementar incentivos normativos para la incorporación de viviendas de interés público que promueva el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Figura 58 Esquema de estrategia de localización de proyectos de viviendas de interés público



Fuente: Elaboración URBE a partir del Programa de Integración Social y Territorial, subsidio DS 19, 2018.

Por otro lado, para la elaboración de esta propuesta, se tienen los siguientes reportes sobre el déficit habitacional en la comuna de Santo Domingo:

- Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) de Chile en sus resultados del Censo 2017, la comuna de Santo Domingo cuenta con un 4% de sus viviendas en hacinamiento; de las cuales 134 hogares se encuentra en viviendas con Hacinamiento Medio (entre 2,5 y menos de 5 personas por dormitorio); 16 hogares en viviendas con Hacinamiento Crítico (más de 5 personas por dormitorio o sin dormitorio); y 104 Hogares en Viviendas donde no se reporta cantidad de Dormitorios (hacinamiento ignorado). Para un total de 254 hogares en estado de hacinamiento⁵ que necesitan soluciones de vivienda nueva y definitiva.
- Mientras que en el Estudio de Déficit Habitacional Cuantitativo del Censo 2017 para la Región de Valparaíso se registra que la comuna de Santo Domingo para ese año contaba con un déficit de 0,45% de toda la región, de los cuales 87 son viviendas irrecuperables; 37 allegamiento externo; y 34 allegamiento interno hacinado e independiente; para un total de déficit cuantitativo de 158⁶ que actualmente se encuentran como allegados dentro de una misma vivienda o predio.

⁵ Tabla de Hogares por Índice de Hacinamiento (Urbano Rural), Total País según Región y Comuna del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Fuente: Censo 2017.

⁶ Tabla por Componentes del Estudio de Déficit Habitacional Cuantitativo. Fuente: Censo 2017.

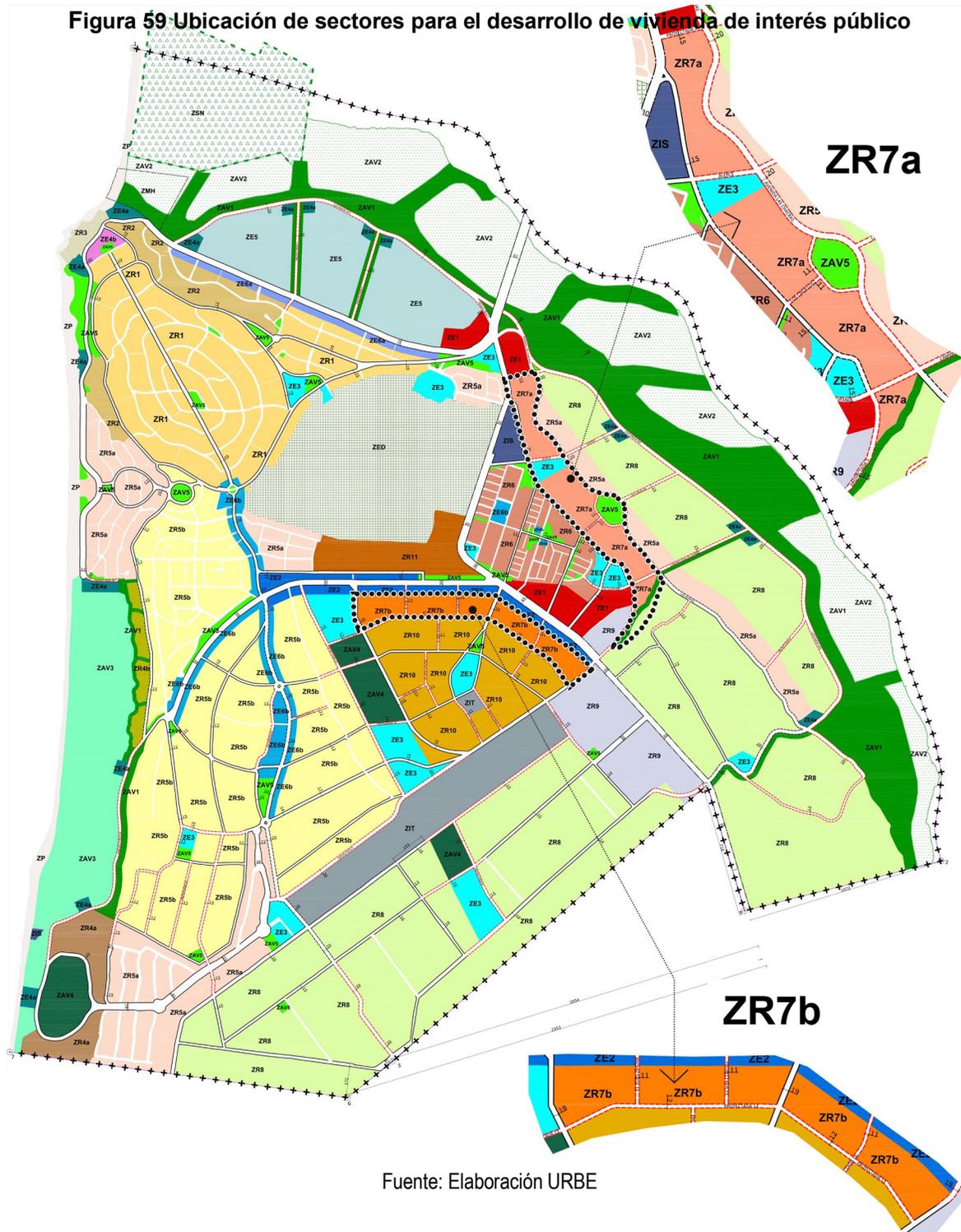
- Actualmente la Oficina de Vivienda (SECPLA) de la Municipalidad de Santo Domingo para noviembre de 2022 maneja una demanda de 108 familias por soluciones habitacionales que desean ser parte del proceso de postulación para subsidios de adquisición de viviendas, en los tramos destinados a mayor vulnerabilidad⁷.

En tal sentido, según las cifras descritas, se puede inferir que en la Comuna de Santo Domingo el déficit habitacional actual es de 520 viviendas (considerando la proporción 1 familia = 1 vivienda).

Frente a esta realidad, el Plan propone 2 sectores, zonificados como ZR7a con una densidad de 160 hab/há y una altura máxima permitida de 4 pisos y ZR7b con una densidad de 120 hab/há y una altura máxima permitida de 2 pisos; donde se promueve la renovación urbana para desarrollar nuevos proyectos de vivienda de interés público. Estos sectores fueron escogidos por estar sobre ejes estructurantes de la comuna y contar con buena conectividad y accesibilidad vial y de equipamientos, además de los grandes tamaños prediales que exhiben y accesibilidad de transporte público y dotación importante de equipamientos.

⁷ Según los registros de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de la Municipalidad de Santo Domingo, noviembre 2022, estos datos se desglosan en Regularizaciones de Vivienda/Sanitaria y Soluciones Habitacionales.

Figura 59 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público



- **Sector ZR7a:** ubicado en el sector Las Villas Borde, el cual se sirve de la Ruta E-66 de Santo Domingo (Camino Rapel) como vía colectora ensanche y estructurante de la comuna, además del par vial av. Las Chacras y av. Proyectada 5, como vías de servicio apertura como vías predominantes de locomoción colectiva y las vías locales del Camino Casa de la Boca, Alerce y Los Ciruelos, como vías excepcionales de transporte público. Por otro lado, se abastece del sub centro de equipamiento y servicios locales, centros de equipamientos, equipamiento mixto de escala comunal y servicios generales; colinda con la infraestructura de Coopagua y con área verde Río Maipo y áreas verdes plazas. Este sector da cabida para albergar 2.840 habitantes en una superficie de 17,75 há, lo cual se traduce en un total de **710 viviendas para suplir el déficit habitacional** de la comuna considerando la densidad bruta máxima para esta zona, y aplicando un total del 100% de las viviendas para viviendas de interés público.
- **Sector ZR7b:** Está definido como la zona ZR7b, ubicado en el sector Huasos 1, colindante con la Av. Santa Teresa de Los Andes, una de la vías colectoras existente que conecta la centralidad principal de la comuna; y las vías locales proyectadas 13,14 y 15, como ejes de transporte público; además se emplaza de manera contigua a la Calle 1, como corredor de servicio como eje estructurante de locomoción colectiva, lo cual emplaza a la estas viviendas de interés público en una zonas de jerarquía vial, movilidad y transporte público. Por otro lado, este sector se sirve del eje de equipamiento mixto comunal, de subcentros de equipamiento y servicios local cercanos y de las áreas verdes plazas, del área verde Parque Aeródromo. Este sector da cabida para albergar 1856 habitantes en una superficie de **15,75 há**, lo cual se traduce en un total de **464 viviendas** para suplir el déficit habitacional de la comuna considerando la densidad bruta máxima para esta zona, y aplicando un total del 100% de las viviendas para viviendas de interés público.

Por cuanto, es de resaltar que cada una de las zonas descritas cuentan con una ubicación privilegiada idóneo para la integración social de la comuna, usos mixtos y de acceso equitativo a los bienes públicos y dotación de servicios, accesibilidad, equipamientos, áreas productivas, recreativas y de espacio públicos. Se emplazan en ejes estructurantes de accesibilidad y movilidad, cuentan con dotación de espacio público como parques líneas y áreas verdes públicas, además de equipamientos de escala mayor, equipamiento de acceso urbano y equipamientos barriales.

Estos 2 sectores destinados al desarrollo de viviendas de interés público en el Plan dan cabida a un total de 1174 viviendas de interés público para atender un déficit habitacional de 520 viviendas de la comuna; es decir, el Plan puede acoger al menos un 2,25 veces lo requerido por la comuna actualmente para satisfacer las necesidades de viviendas a sectores más vulnerables. Por otro lado, estos datos demuestran que al menos un 45% de las viviendas ubicadas en los sectores 1 y 2 debería estar de destinadas para viviendas con subsidios habitacionales para cubrir el déficit habitacional documentado.

IX.8 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS

Las Áreas de Protección de Recursos de valor Natural y de valor Patrimonial Cultural corresponden a las definidas en el artículo 2.1.18 de la OGUC y la circular DDU 400 del MINVU.

Monumentos Nacionales:

La OGUC en su artículo 2.1.18, inciso 2°, define que los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer zonas o elementos naturales reconocidos por el ordenamiento jurídico vigente. Adicionalmente, el inciso 4° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal reconocer inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías.

Bajo estos articulados, el Plan Regulador Comunal de Santo Domingo debe reconocer las siguientes Áreas de Protección que se encuentran dentro de su área de estudio:

- **Santuario de la Naturaleza Humedal Río Maipo (SN):** Pertenece a la categoría de Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural. El área posee una superficie aproximada de 60,3 hectáreas y se encuentra ubicada en el sector aledaño a la desembocadura del río Maipo, en las comunas de Santo Domingo y San Antonio.
- **Monumento Histórico Ex Centro de Detención en Balneario Popular Rocas de Santo Domingo (MH):** Pertenece a la categoría de Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural. El área posee una superficie aproximada de 11,5 hectáreas y se encuentra emplazada en Playa Marbella. En el año 2013 las construcciones que componían el recinto fueron desmanteladas, conservándose a la fecha los poyos de los cimientos que constituían el conjunto de inmuebles.

Tabla 12 Áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural con protección oficial dentro del área de estudio

Nombre / Lugar	Localización	Documento Jurídico
Santuario de la Naturaleza Humedal del Río Maipo	Sector aledaño a la desembocadura del Río Maipo, comunas de Santo Domingo y San Antonio.	Resolución N°1 del Ministerio del Medio Ambiente de 2020, D.O. 09.07.2020
Monumento Histórico Sitio Histórico Ex Centro de Detención en Balneario Popular Rocas de Santo Domingo	Gran Avenida Arturo Phillips N° 2, Dunas Norte, comuna de Santo Domingo.	Decreto N° 337 del 14. 08.2015 (CMN)

Fuente: Elaboración URBE en base a monumentos.gob.cl.

Figura 60 Ubicación de Áreas de Protección de recursos de valor Natural y valor Patrimonial Cultural declaradas Monumentos Nacionales, dentro del área de estudio



Fuente: Elaboración URBE.

Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica

La LGUC en su artículo 60°, inciso 2° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), con el objetivo de proteger el patrimonio reconocido como tal dentro del área de estudio. Los inmuebles o zonas de conservación histórica que defina el plan regulador se entenderán por “áreas de protección de recurso de valor patrimonial cultural”, tal como señala la OGUC en su artículo 2.1.18, inciso 4°.

Con este objetivo, el PRCSD propone 2 Inmuebles de Conservación Histórica y 1 Zona de Conservación Histórica. A continuación, el listado de los mismos:

Figura 61 Fotografías de ICH propuestos

1. Parroquia de Santo Domingo



2. Colegio Santo Domingo Helen Lee Lassen



Fuente: Elaboración URBE.

Figura 62 Fotografías de ZCH propuesta

1. Caracol fundacional Rocas de Santo Domingo



Fuente: Elaboración URBE.

IX.9 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

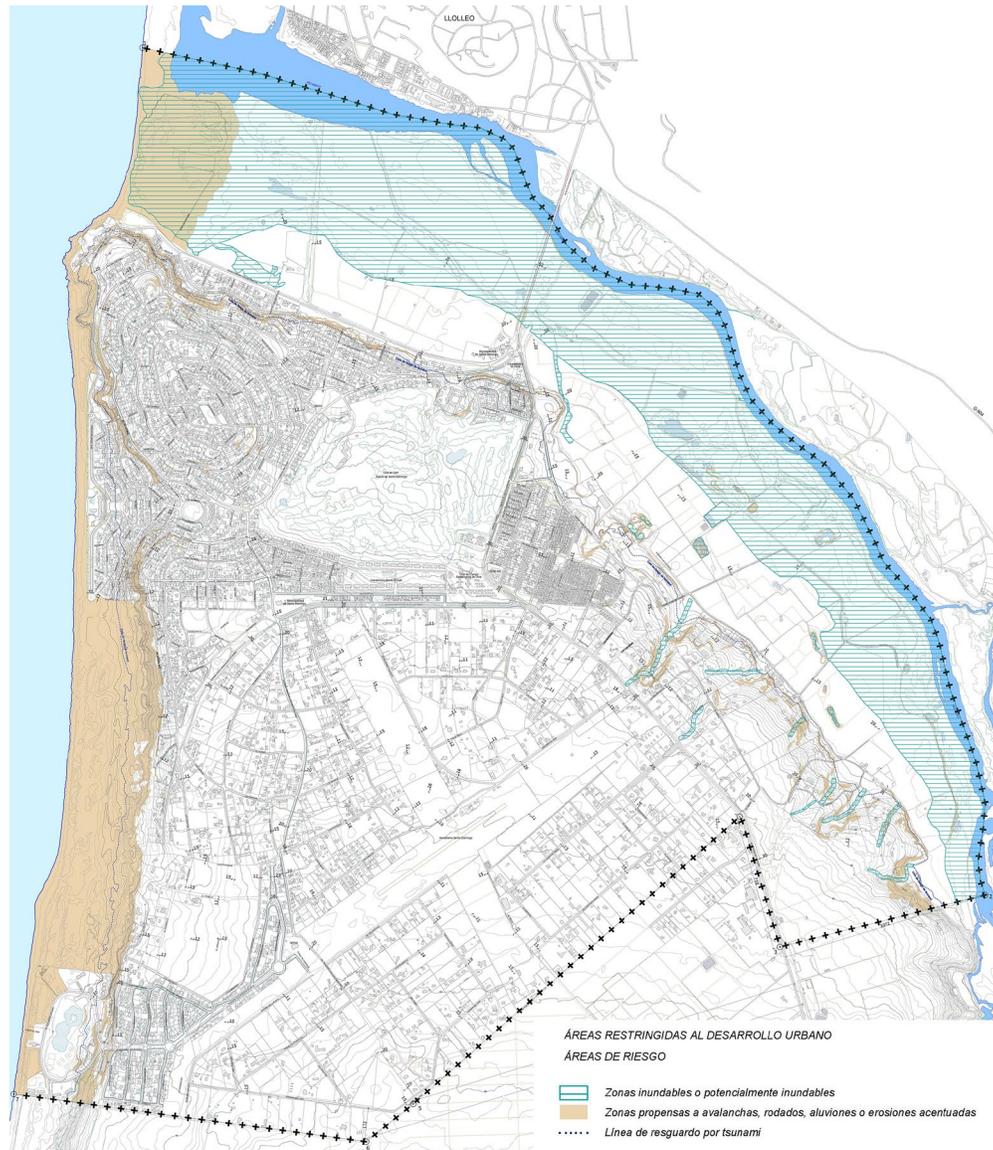
De acuerdo al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental que forma parte del expediente del PRC de Santo Domingo se identificaron 3 áreas de riesgo presentes en el Área Urbana de la localidad Rocas de Santo Domingo.

1. Áreas de inundación por desbordes de cauces y anegamiento: Corresponde al cauce principal y terrazas inundables (en épocas de crecidas) del Río Maipo. Las áreas de inundación por desborde de cauces arrojan que en general las terrazas de inundación 1 y 2 del río Maipo contienen el flujo de la crecida debido la profundidad y amplitud de su cauce, la terraza 3 es inundada con menor frecuencia de inundabilidad con tasas de retorno de 60 años. Adicionalmente, existen sectores de anegamiento (humedales) debido a factores como, baja pendiente, composición de los suelos (limos y arenas) y cercanía de la napa freática, esto ocurre principalmente al poniente del Puente Gallardo.
2. Áreas de inundación por tsunamis: se utilizó como base el “Estudio fundado de riesgos por tsunamis área urbana de Santo Domingo y localidad de Mostazal comuna de Santo Domingo (Belmonte-Pool J, 2011) ajustándose al levantamiento aerofotogramétrico realizado en la actualización de este estudio.
3. Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas: Esta categoría engloba zonas en las laderas de quebradas y arroyos con una pendiente superior al 15°, en las cuales las precipitaciones y características geológicas propician la generación de material no consolidado susceptible de ser desplazado debido a condiciones sísmicas o meteorológicas. Además, basándonos en información geológica y geomorfológica, se ha demarcado las playas y dunas en el área de Santo Domingo como una región de riesgo por erosión acentuada.

En lo que respecta a las localidades de El Convento y San Enrique, es importante destacar que las áreas urbanas designadas en ambas localidades están exentas de riesgos internos.

Las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano corresponden a las definidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC y la circular DDU 227 del MINVU.

Figura 64 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano



Fuente: Elaboración propia

